

Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

Anwesen BENSHEIM "Am Ziegefalltor"
(Berliner Ring/Wormser Straße)

Teil I

Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

§ 1

Grundstück

Die

Broschus KG, Baugesellschaft, Mannheim, Friedrichplatz 3
und
Herr Gebhard Utech, Kaufmann, Worms-Hochheim
- nachstehend "Baugemeinschaft" genannt -

sind Eigentümer des Grundstücks Bensheim, Flur 19, Flurstück 884/4 mit 3.956 qm.

Auf diesem Grundstück errichtet die Baugemeinschaft ein Wohnhaus mit 54 Wohnungen und 52 Garagen.

§ 2

Die Baugemeinschaft teilt das Eigentum an dem vorbeschriebenen Grundstück gem. § 8 WEG unter Bezugnahme auf den dieser Urkunde beigefügten Aufteilungsplan in Teileigentumsanteile in der Weise auf, daß mit jedem Teileigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) oder an einer Garage (Teileigentum) verbunden ist wie folgt, wobei das bisherige Eigentum nach Bruchteilen sich im selben Verhältnis an jedem neu zu bildenden Teileigentumsanteil und an dem damit verbundenen Sonder- und Teileigentum fortsetzt:

Wg. Nr.	Fläche	Verbinden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan bezeichneten Wohnung/Keller Nr.	Zimmer	Geschloß	Lage
1	160/10.000	1	2	EG	Nord-Ost
2	95/10.000	2	1	EG	Ost
3	205/10.000	3	3	EG	Süd-Ost
4	205/10.000	4	3	EG	Süd-Ost
5	95/10.000	5	1	EG	Süd-Ost
6	160/10.000	6	2	EG	West
7	170/10.000	7	2	EG	Nord-Ost
8	100/10.000	8	1	EG	Nord-Ost
9	210/10.000	9	1	EG	Ost
10	210/10.000	10	1	EG	Süd-Ost
11	100/10.000	11	1	EG	Süd-Ost
12	170/10.000	12	1	EG	West
13	179/10.000	13	2	EG	Nord-Ost
14	105/10.000	14	2	EG	Nord-Ost
15	225/10.000	15	2	EG	Ost
16	225/10.000	16	2	EG	Süd-Ost
17	105/10.000	17	2	EG	Süd-Ost
18	179/10.000	18	1	EG	West
19	180/10.000	19	2	EG	Nord-Ost
20	105/10.000	20	2	EG	Nord-Ost
21	225/10.000	21	1	EG	Ost
22	225/10.000	22	3	EG	Süd-Ost
23	105/10.000	23	3	EG	Süd-Ost
24	180/10.000	24	1	EG	West
25	180/10.000	25	2	EG	Nord-Ost
26	105/10.000	26	2	EG	Nord-Ost
27	225/10.000	27	1	EG	Ost
28	225/10.000	28	3	EG	Süd-Ost
29	105/10.000	29	3	EG	Süd-Ost
30	180/10.000	30	1	EG	West
31	180/10.000	31	2	EG	Nord-Ost
32	105/10.000	32	2	EG	Nord-Ost
33	225/10.000	33	1	EG	Ost
34	225/10.000	34	3	EG	Süd-Ost
35	105/10.000	35	3	EG	Süd-Ost
36	180/10.000	36	1	EG	West
37	180/10.000	37	2	EG	Nord-Ost
38	105/10.000	38	2	EG	Nord-Ost

Abg. Nr. Miteigentums-
anteil von verbunden mit dem
Sondereigentum an
der im Aufteilungs-
Plan bezeichneten
Wohnung/Keller Nr.

Garage Nr.	Miteigentumsanteil von	verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs- Plan bezeichneten Wohnung/Keller Nr.	Zimmer	Geschoss	Lage
39	225/10.000	39	3	6. OG	Süd-West
40	225/10.000	40	3	6. OG	Süd-Ost
41	105/10.000	41	1	6. OG	West
42	180/10.000	42	2	6. OG	Nord-West
43	190/10.000	43	2	7. OG	Nord-Ost
44	110/10.000	44	1	7. OG	Ost
45	240/10.000	45	3	7. OG	Süd-Ost
46	240/10.000	46	3	7. OG	Süd-West
47	110/10.000	47	1	7. OG	West
48	190/10.000	48	2	7. OG	Nord-West
49	185/10.000	49	2	8. OG	Nord-Ost
50	115/10.000	50	1	8. OG	Ost
51	245/10.000	51	3	8. OG	Süd-Ost
52	245/10.000	52	3	8. OG	Süd-West
53	115/10.000	53	1	8. OG	West
54	195/10.000	54	2	8. OG	Nord-West

Garage Nr. Miteigentumsanteil
von verbunden mit dem Sondereigentum
an der im Aufteilungsplan bezeich-
neten Garage Nr.

1	16/10.000	1
2	16/10.000	2
3	16/10.000	3
4	16/10.000	4
5	16/10.000	5
6	16/10.000	6
7	16/10.000	7
8	16/10.000	8
9	16/10.000	9
10	16/10.000	10
11	16/10.000	11
12	16/10.000	12
13	16/10.000	13
14	16/10.000	14
15	16/10.000	15
16	16/10.000	16
17	16/10.000	17
18	16/10.000	18

Garage Nr. Miteigentumsanteil
von verbunden mit dem Sondereigentum
an der im Aufteilungsplan bezeich-
neten Garage Nr.

19	16/10.000	19
20	16/10.000	20
21	16/10.000	21
22	16/10.000	22
23	16/10.000	23
24	16/10.000	24
25	16/10.000	25
26	16/10.000	26
27	16/10.000	27
28	16/10.000	28
29	16/10.000	29
30	16/10.000	30
31	16/10.000	31
32	16/10.000	32
33	16/10.000	33
34	16/10.000	34
35	16/10.000	35
36	16/10.000	36
37	16/10.000	37
38	16/10.000	38
39	16/10.000	39
40	16/10.000	40
41	16/10.000	41
42	16/10.000	42
43	16/10.000	43
44	16/10.000	44
45	16/10.000	45
46	16/10.000	46
47	16/10.000	47
48	16/10.000	48
49	16/10.000	49
50	16/10.000	50
51	16/10.000	51
52	16/10.000	52

1000 West
9168 West ohne Garage
und 1000 ha

Teil II

Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnung- und Teileigentümer untereinander und über die Verwaltung (Gemeinschaftsordnung)

§ 3

Grundsatz

Das Verhältnis der Wohnung- und Teileigentümer (Sondereigentümer) untereinander sowie zur Verwaltung bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 des WEG, soweit im folgenden nicht etwas anderes bestimmt ist.

§ 4

Gegenstand des Wohnungseigentums und des Teileigentums

1.) Begriffsbestimmungen (§ 1 WEG)

a) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem Gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

b) Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Raumeinheiten eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem Gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Die für das Wohnungseigentum festgelegten Regelungen gelten sinntypisch auch für das Teileigentum.

c) Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

2.) Gegenstand des Sondereigentums sind die in § 2 dieser Teilungs-erklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die veränderbar, besetzt oder eingestuft werden können, ohne daß dadurch das Gemeinschaftliche Eigentum des Eigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

In Bräunung dieser Bestimmung wird festgelegt, was zum Sondereigen-

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigen- stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände innerhalb des Sondereigen- tums,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zugehörigen Wände nicht zum Sondereigentum gehörend, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume und die Innenseiten der Außenfenster und -türen, sonst scheinbar, sonst
- e) sämtlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, die innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume be- findlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände,

- f) die Wasserleitungen von Anschluss an die gemeinsame Steig- leitung an,
 - g) die Versorgungsleitungen für Strom, und gegebenenfalls Gas, von der Abzweigung ab Zähler,
 - h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die ge- meinsame Fallleitung,
 - i) die Vor- und Rückleitungen und die Heizkörper der Zen- tralheizung von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Fallleitung an,
 - k) Klappklappen, Rollläden und Rolllädenkästen, wenn vorhanden.
- 3.) Gegenstand des Gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäude, die nicht nach Ziffer 2 zum Sondereigentum gehören, sowie der Grund und Boden. Zum Gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.

§ 5

Gebrauchsregelung

1.) Der Wohnungseigentümer (Teileigentümer) hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht der Gebrauch aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergibt. Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum Gemeinschaftlichen Ge- brauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und der Gemeinschaftlichen Grundstücksflächen. Art und Weise der Ausübung der zum Wohnungseigentum (Teileigentum) zugehörigen Rechte zur Nutzung des Sondereigentums und zur Mitbenutzung der Gemeinschaftlichen Eigentums werden durch die von Verwalter auf- gestellte Hausordnung geregelt. Die Bestimmungen dieser Hausordnung können durch die Eigentümerversammlung mit Mehrheit beschlossen werden.

2.) Breitrechte sich das Gemeinschaftliche Eigentum auf mehrere bau- lich getrennte Gebäude, so ist die Benutzung der Gemeinschaftlichen Räume den Wohnungseigentümern vorbehalten, die ihr Sondereigen- tum in dem betreffenden Gebäude haben.

3.) Die im Gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile, Anlagen und Einrichtungen stehen den Wohnungseigentümern der betreffenden Ge- bäude und deren Hausangehörigen zum Gemeinschaftlichen Gebra-uch offen, ohne Rücksicht auf Wertverschleiden der einzelnen Eigen- tumswohnungen.

4.) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, das Gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln.

5.) Wohnungen und die dazu gehörenden Nebenräume dürfen grundsätz- lich nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Die Ausübung eines Berufs oder Gewerbes in der Wohnung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Der Verwalter kann die Zustimmung mit Auflagen ver- binden. Im übrigen kann die Zustimmung nur verweigert oder wider- rufen werden, wenn mit der Ausübung des Berufs oder Gewerbes er- hebliche Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigen- tumswohnungen, eine erhebliche Abnutzung der im Gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäude oder zu befürchten ist oder wenn der Gesamtkarakter des Hauses gefährdet ist.

- 6.) Entsprechendes gilt bei der Vermietung, Untervermietung und gegebenenfalls Verpachtung einer Wohnung. Bei Überlassung der Wohnung oder des Teileigentums müssen etwaige Zweckbindungen der rückerlegt werden.
- Die Überlassung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie bei gleichbleibender Nutzungsort bedarf keiner Zustimmung.
- 7.) Nach Erteilung der Zustimmung durch den Verwalter steht den Wohnungseigentümern zu, der Wohnungseigentümer hat dem Mieter bzw. Pächter eine Abschrift dieser Urkunde und eine Hausordnung auszuhandeln.
- 8.) Zur Wohnung der einheitlichen Gestaltung des Grundstücks einschließlich des Gebäudes dürfen Vorrichtungen, die der Werbung oder gewerblichen Zwecken dienen, nur mit Zustimmung des Verwalters am Hause oder auf dem Grundstück angebracht oder aufgestellt werden.
- 9.) Erteilt der Verwalter eine beantragte Einwilligung nach Ziffer 5 und 6 dieses Paragraphen nicht oder unter Auflagen oder Widerruf, so ist eine widersprüchlich erteilte Einwilligung der Antragsteller einen Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer nach § 23 WEG herbeizuführen.
- 10.) Bauliche Veränderungen, insbesondere Um-, An- und Einbauten treffen, nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters vorgenommen werden, wenn sie geeignet sind, auf das gemeinschaftliche Eigentum und dessen Benutzung einzuwirken, ein auf Sonderrechtliches Gebäudes zu verhängen, das gleiche gilt für die äußere Gestaltung des Einrichtungen, die bei Übertragung des Wohnungseigentums vorhanden waren oder später mit Zustimmung des Verwalters geschaffen wurden. Zur Anbringung von Außenantennen ist gleichfalls die Zustimmung des Verwalters erforderlich.
- 11.) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, alle Maßnahmen zu dulden, die zur Einrichtung einer Fassade-, Rundfunk- oder Energieversorgungsanlage zu Gunsten eines oder mehrerer Wohnungseigentümer erforderlich sind. Ein hierdurch an einem Sonderrechtlichem entstehender Schaden ist von demjenigen zu ersetzen, auf dessen Veranlassung eine derartige Maßnahme erfolgt.
- 12.) Beschließt die Mehrheit der Wohnungseigentümer, die auch die Mehrheit der Mitteilungsanteile verteilte, bauliche Veränderungen der ordnungsgemäßen Instandhaltung oder der Wirtschaftlichkeit hinausgehen, aber zur Erhaltung des Wertes und der Wirtschaftlichkeit nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderlich sind, so müssen auch die Wohnungseigentümer, die nicht zugestimmt haben, die Durchführung dieser Maßnahmen dulden und sich an den Kosten beteiligen.
- Dies gilt auch, wenn dadurch vorübergehend ihre Rechte aus §§ 4, 5 insbesondere die Benutzbarkeit der in ihrem Sonderrechtlichem stehenden

- Räume, eingeschränkt werden. Entstehen bei der Durchführung derartiger Maßnahmen Schäden an einem Sonderrechtlichem, so sind diese auf Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu beseitigen.
- 13.) Vertritt ein Bewohner gegen die Bestimmung dieser Gemeinschafts- oder der Hausordnung, so wird er in den zwei ersten Fällen vom Verwalter bzw. Hausmeister verwarnen. Sofern innerhalb von 3 Monaten nach dem ersten Verstoß ein dritter Verstoß festgestellt wird, ist der Verwalter berechtigt, im Einvernehmen mit dem Verwalter auf die doppelte Höhe wie vorgesehen festzusetzen, unbeschadet weiterer Schadenersatzansprüche. Der Wohnungseigentümer hat das Recht, in der nächst folgenden Wohnungseigentümerversammlung über diese Festsetzung einen Ändernden Beschluß herbeizuführen.
- 14.) Jeder Wohnungseigentümer haftet für vorzeitliche 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, die für ihn tätig sind, oder denen der Wohnungseigentümer die Benutzung seiner Räume überlassen hat, auch wenn diese kein Verursacher der Beschädigung sind, für die er haftet. Der Wohnungseigentümer haftet für die Erfüllung der ihm obliegenden finanziellen Verpflichtung in der Lage ist.
- Dies gilt nicht im Falle
- a) der Weiterveräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie
 - b) bei Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung oder durch den Konkursverwalter und bei Veräußerung durch ein dinglich geschütztes Kreditinstitut
 - c) der erstmaligen Veräußerung durch das Wohnungsbauunternehmen.
- 2.) Die Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grund versagt werden. Als solcher gilt insbesondere die begründete Besorgnis, daß der in Aussicht genommene Erwerber die ihm als Wohnungseigentümer obliegenden finanziellen Verpflichtungen nicht erfüllen, sich nicht in die Gemeinschaft einfügen oder sich aus anderen Umständen nicht als Wohnungseigentümer eignen wird.
- Die Zustimmung des Verwalters kann durch die Eigentümerversammlung mit einfacher Abstimmungs Mehrheit ersetzt werden.

Übertragung des Wohnungseigentums

§ 6

- 15.) Absatz 14 gilt bei Beschädigung des Sonderrechtlichs eines anderen Wohnungseigentümers entsprechend.

Der Veräußerer kann nicht verlangen, daß das Verwaltungsverfahren aus demselben Grund und ihm sein Anteil ausbezahlt wird. Sein Anteil an gemeinschaftlichen Vorräten einschließlich einer etwaigen Nachschußpflicht geht auf den Erwerber über.

§ 7

Instandhaltung

- 1.) Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; sie ist vom Verwalter durchzuführen zu lassen, der ersichtlich ist, die erforderlichen Maßnahmen auf gemeinsame Rechnung der Wohnungseigentümer zu treffen. Die Instandhaltung der Gemeinschaftsflächen ist ebenfalls auf gemeinsame Rechnung der Wohnungseigentümer zu treffen. Größere Instandhaltungsmaßnahmen, wie Treppenhauseinstrich, Fassadenreparatur, Dachdeckungen o.ä. und deren Kosten, werden durch die Durchführung erfolgt durch den Verwalter wie oben festgelegt. Wird ein Vorschlag abgelehnt, so haften die ablehnenden Wohnungseigentümer den Zustimmung für alle Schäden und Wertverluste, die sich aus der Ablehnung ergeben. Die Kosten der ablehnenden Wohnungseigentümer sind im Versammlungsprotokoll festzuhalten. Alle von außen sichtbaren Gebäudeteile, wie Klappfenster, Rollläden, Loggien, Balkone, Balkontüren und Abschlüsse usw., sind, wenn sie zum Sonderrecht gehören, in Bezug auf den Außenanstrich, liches Eigentum zu behandeln, in Bezug auf den Außenanstrich, die Verteilung der Kosten erfolgt gemäß § 12, Ziffern 1, 2, 7 und 8.
- 2.) Zur Deckung künftiger Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sind die Wohnungseigentümer zur Ansammlung einer angemessenen Pflanzung. Sie beträgt mindestens DM 1,50 je qm Wohn- und Nutzfläche der Sonderrechtseigentümer im Jahr.
- 3.) Die Instandhaltung der Gemeinschaftsflächen ist, die im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes so Instandhalten, daß dadurch kein Schaden an den Wohnungseigentümern über das bei einem geordneten Zustand insbesondere kein Wert- oder Miteigentumsverlust im Vergleich zur Erstausstattung eintritt.
- 4.) Die Behaltung von Glasflächen an Fenstern und Türen im Rahmen des Bereichs des Sonderrechts obliegt, auch wenn sie zum gemeinsamen Eigentum gehören, ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens, dem Wohnungseigentümer.
- Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache des Wohnungseigentümers. Die Arbeiten sind so auszuführen, daß das

äußere Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.

- 5.) Die Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung der im Sonderrecht stehenden Räume hat jeder Wohnungseigentümer selbst zu tragen; Instandhaltungskosten für den Außenanstrich bzw. Reparatur der Fenster, Roll- und Klappfenster, Loggien, Balkone, Balkontüren usw. gemäß der Regelung oben Ziffer 1.) gehen zu Lasten der Instandhaltungskosten.

- 6.) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. In gleicher Weise ist das Auftreten von Schädlingen, Ungeheuer und dergleichen zu melden.

- 7.) Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von 12 Monaten nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnung auf etwa notwendig werdende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grunde ist die Überprüfung jederzeit zulässig.

§ 8

Wiederaufbau- und Wiederherstellungspflicht

- 1.) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den Zustand des Gebäudes bestehende Zustand wiederherzustellen. Die Kosten der Wiederherstellung und sonstigen Forderungen der Wohnungseigentümer verpflichten, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seines Miteigentumsanteils entsprechend Bruchteil zu tragen.
- 2.) Jeder Wohnungseigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entscheidung des Wiederaufbaus oder der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten Wiederaufbau oder der Wiederherstellung von der Wiederaufbau- oder der Wiederherstellung durch Veräußerung seines Wohnungseigentums betreffen. Er hat zu diesem Zweck dem Verwalter

eine gerichtlich oder notariell beurkundete Verbauungs-Vollmacht zu erteilen. Dabei ist der Verwalter zu ersuchen, das Wohnungseigentum freihändig zu veräußern oder nach Maßgabe und in entsprechender Anwendung der §§ 53 ff. WEG versteigern zu lassen.

3.) Steht das Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereitstellt, das Wohnungseigentum zu übernehmen, und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

§ 9

Aufhebungsverfahren

Ist die Gemeinschaft in den Fällen des § 8 Ziffer 3 aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der zivilrechtlichen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach §§ 753 BGB und 180 ZVG.

§ 10

Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

1.) Eine Personeneinheit, insbesondere Ehegatten, hatet für sämtliche Verpflichtungen als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, daß Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für oder gegen jeden von ihnen wirken.

2.) Erklärungen gegenüber einem Angehörigen der Personeneinheit gelten gegenüber der Personeneinheit als abgegeben. Erklärungen eines Angehörigen der Personeneinheit wirken für und gegen die Personeneinheit.

3.) Stellt das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so haben diese auf Verlangen des Verwalters einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter zu benennen. Der Bevollmächtigte ist berechtigt, Wohnungseigentum zu übertragen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben. Die Absätze 1 und 2 bleiben unberührt.

§ 11

Entziehung des Wohnungseigentums

Die Voraussetzungen zur Entziehung des Wohnungseigentums liegen gemäß § 18 WEG u.a. vor, wenn ein Wohnungseigentümer mit der Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung länger als 1 Monate mit einem Betrag, der 3 vom Hundert des Einheitswertes seines Wohnungseigentums übersteigt, in Verzug ist.

§ 18 WEG gilt auch, wenn dessen Voraussetzungen in der Person eines Mieters, Pächters etc. begründet liegt, ohne daß der Eigentümer innerhalb einer angemessenen Frist für Abhilfe sorgt.

Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zu Ungunsten sämtlicher Miteigentümer verlangt werden, sofern auch nur in der Person eines Miteigentümers die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet sind.

§ 12

Nutzungen, Lasten und Kosten

1.) Jeder Wohnungseigentümer gebührt ein seinen Anteil entsprechender Bruchteil der Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 16, Absatz 1; 1 WEG). Jeder Wohnungseigentümer ist dem anderen Wohnungseigentümer gegenüber verpflichtet, die Lasten der Gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen (§ 16, Absatz 2 WEG). Dies gilt nur, sofern nicht die vorliegende Gemeinschaftsordnung, insbesondere die folgenden Regelungen, ein anderes vorsehen oder vorsehen können.

2.) Die Kostendeckung erfolgt durch Erhebung einer monatlichen Pauschale (Wohngeld), deren Berechnung auf Grund des Wirtschaftsplans durch den Verwalter erfolgt. Die Pauschalbeträge sind bis zum Ende des ersten vollen Wirtschaftsjahres worden vorläufige Wirtschaftspläne erstellt.

3.) Der Verwalter hat nach Ablauf jeden Kalenderjahres eine Gesamtabrechnung zu erstellen; diese gilt als anerkannt, wenn nicht innerhalb von 4 Wochen nach Abendung schriftlich und begründet widersprochen wird. Überzahlungen sind dem Pauschalkonto des Miteigentümers unverzüglich gutzuschreiben, Fehlbeträge sind mit der nächsten fälligen Zahlung auszugleichen.

4.) Werden evtl. Fehlbeträge nicht termingerecht ausgeglichen, finden unbeschadet der Regelung nach § 11 dieses Vertrages die gesetzlichen Regelungen über den Verzug Anwendung mit der Maßgabe, daß ab Fälligkeit Rückstände in banküblicher Höhe, mindestens jedoch mit 3 vom Hundert über dem jeweiligen Bundesbankdiskontsatz zu verzinsen sind. Die Zinsen sind dem Gemeinschaftsvermögen zuzurechnen. Für begründete Mahnungen stehen dem Verwalter DM 5,- Mahnungskosten zuzüglich Mehrwertsteuer zu.

5.) Der Wohnungseigentümer kann - abgesehen von dem Fall einer Überzahlung gemäß Ziffer 3 - Forderungen nicht gegen die Monatspauschale aufrechnen. Er kann ferner kein Hinderungs- oder Rückbehaltensrecht ausüben, Zahlung von Sperrkonto gilt als Verzug mit allen sonstigen Folgen ebenso wie Hinterlegung. Eventuelle Gegenansprüche müssen gesondert verfolgt werden.

6.) Die Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben in der Jahresabrechnung gilt als Wirtschaftsjahr für das anschließende Kalenderjahr, es sei denn, daß in Aussicht stehende besondere Maßnahmen die Aufstellung eines neuen Wirtschaftsjahres erfordern. Sofern erforderlich, sind von dem Verwalter auch im laufenden Wirtschaftsjahr die Vorauszahlungen angemessen zu erhöhen.

7.) Die Umlage (Wohngeid) umfasst

- a) die Steuern und öffentlichen Abgaben, soweit nicht eine gesonderte Veranlagung erfolgt,
 - b) die Prämien für Gebäudeversicherung, Schadenversicherung, Sturm- und Hagelversicherung, Leitungswasser-gegen-Innenbrandversicherung, Feuer- und Diebstahlversicherung, Versicherung der gesetzlichen Haftpflicht der Wohnungseigentümer aus der gesetzlichen Haftpflicht aus dem Gebäudeversicherung, an dem Grundstück einschließlich der Haftung für Vandalenversicherung, sowie für Sonder- und Gemeinschaftsversicherung, jeweils für Sonder- und Gemeinschaftsversicherung, jeweils nach Ablauf der ersten Versicherungssperre können die Wohnungseigentümer mit einer Stimmensmehrheit einen Wechsel der Versicherungsgebeliefskosten beschließen,
 - c) die Betriebskosten der gesamten Anlagen wie: privater und gemeinschaftlicher Wasserverbrauch, gemeinschaftlicher Strom- und Verteilungskosten, sowie jeweils diese Kosten nicht direkt ermittelt und angefordert werden bei Einschaltung einer Spezialfirma ist deren Abrechnung verbindlich,
 - d) die Kosten der Instandhaltung und Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage, die beträgt mindestens DM 1,50 je qm Wohn- bzw. Nutzfläche der Sondergrundbesitzrechte im Jahr, der Kosten einer Hausmeister, gegebenenfalls einschließlich Hausmeister bestellt, so werden die Kosten umgelegt, die zur Erfüllung vergleichbarer Funktionen erforderlich sind, die zur Reinigung und Unterhaltung der Fahrstühle, Rolltreppe und weitere Gemeinschaftsanlagen sowie für die Reinigung und Pflege von Haus- und Außenanlagen sowie Schnee- und Eiserücklage,
 - e) die Kosten der Verwaltung sowie sonstige Kosten und Lasten, soweit sie unmittelbar mit der Bewirtschaftung zusammenhängen und notwendig sind.
- 8.) Der Verwalter legt den Umlageschlussel unter Beachtung dieser Regelungen fest. Er kann nach pflichtgemäßem Ermessen jedes der Einzelheiten angemessene Verteilungsverfahren anwenden. Die Eigen- und Fremdbeteiligung kann eine solche Entscheidung des Verwalters mit 2/3 Mehrheit aller Stimmberechtigten abändern. § 25, Absatz 3 und 4, WEG findet keine Anwendung.
- 9.) Bei laufendem Mehrverbrauch von Wasser zum Betrieb eines Gebäudes o.ä. ist der Wohnungseigentümer verpflichtet, einen Zwischenzähler auf eigene Kosten einrichten zu lassen.
- 10.) Die Abwesenheit eines Wohnungseigentümers oder die Tatsache, dass seine Sondergrundbesitzrechte weder durch ihn selbst noch durch Dritte benutzt werden, unbindet ihn nicht von der Beitragsleistung zu den Kosten und Lasten.
- 11.) Der Verwalter zieht die fälligen Beträge im Lastschriftverfahren ein, d.h., der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, auf einen von ihm nützlichen Bankkonto ein ausreichendes Guthaben zu unterhalten, von dem diese Beträge abgebucht werden. Im übrigen erfolgen Zahlungen an die vom Verwalter bezeichnete Stelle.
- 12.) Die Zahlungspflicht beginnt mit der Übergabe der Wohnung. Als Übergabepflicht gilt der nächstfolgende Monatsanfang, wenn die Übergabe nicht an einem Monatsanfang erfolgt.

Bei Eigentümer- oder Mieterwechsel trägt jeder Partei den auf sie entfallenden vollen monatlichen Teilbetrag der im Abrechnungsjahr entstandenen Kosten.

§ 13

Eigentümerversammlung

- 1.) Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.
- Bei schriftlicher Beschlussfassung genügen die Mehrheiten, die bei Abstimmung über denselben Gegenstand in einer Versammlung erforderlich gewesen wären. Stillschweigende Zustimmung oder Ablehnung ist möglich, wenn in der Aufforderung zur Abstimmung eindeutig darauf hingewiesen ist. Zwischen Abstimmung der Beschlussvorlage und Fristablauf für die Stellungnahme müssen mindestens 30 Tage liegen.
- 2.) Der Verwalter muss nicht in jedem Jahr die Wohnungseigentümerversammlung einberufen. Dagegen muss der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung einberufen, wenn mehr als 1/4 der Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangen. In den Fällen des § 5, Ziffer 5, 6 und 9 und des § 6 dieser Teilungserklärung muss der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung auf Verlangen des betroffenen Wohnungseigentümers einberufen, wenn auch der Verwaltungsbereich hierauf besteht.
- Die Einberufung der Versammlung erfolgt durch den Verwalter. Sie soll schriftlich erfolgen und Ort, Zeit und Gegenstand der Versammlung bezeichnen. Die Frist der Einberufung soll mindestens eine Woche betragen. Die Nichtbeachtung dieser Formalitäten hat jedoch keine rechtliche Entscheidung über die Ungültigkeit von Beschlüssen wegen Nichtbeachtung dieser Formalitäten ist ausgeschlossen, wenn diese Beschlüsse von mehr als der Hälfte aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer gefasst wurden.
- 3.) Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die der Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt angegeben worden ist.
- 4.) Die Wohnungseigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Stimmanteile vertreten ist.
- Ein Wohnungseigentümer kann sich nur durch seinen Ehegatten, den Verwalter oder einen anderen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft auf Grund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.
- Ist die Versammlung nicht beschlussfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleichem Gegenstand einzuberufen; diese ist in jedem Fall beschlussfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen.

- 5.) Der Vorsitz in der Versammlung führt der Verwalter. Eine Erweiterung der vorgesehenen Tagesordnung ist nur mit seiner Zustimmung möglich. Der Verwalter kann sich durch einen Bevollmächtigten vertreten lassen.
- 6.) Bei der Abstimmung hat jeder Wohnungs- und jeder Teileigentümer mehrere Stimmen. Gehören jedoch einem Wohnungs- bzw. Teileigentümer mehrere Wohnungen- bzw. Teileigentumsrechte, so hat er für das zu-Teiligeigentum, dessen Gegenstand lediglich eine weitere Stimme. Räume sind, obwohl kein Stimmrecht, es sei denn, daß der Teileigentümer sonst kein Stimmrecht hat.
- Steht das Wohnungs- bzw. Teileigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können diese ihr Stimmrecht nur einheitlich ausüben. Der Verwalter hat als solcher kein Stimmrecht, es sei denn, daß er zugleich Wohnungs- bzw. Teileigentümer ist. § 25, Absatz 5 WEG findet insoweit keine Anwendung.
- 7.) Zu Beginn der Wohnungseigentüerversammlung sind von Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und Beschlussfähigkeit festzustellen. Bei der Feststellung der Stimmeneinheitlichkeit werden die Stimmen der nicht vertretenen Wohnungseigentümer nicht gerechnet.
- 8.) In Ergänzung des § 23 WEG wird bestimmt, daß zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentüerversammlung außer den in § 23 genannten Bestimmungen die Protokollierung erforderlich ist. Das Protokoll soll von dem Verwalter und dem Vorsitzenden des Beirates unterzeichnet werden oder im Vorhandensein von einem Mitglied der Versammlung.
- 9.) Jeder Beschluß bedarf zu seiner Rechtsgültigkeit der einfachen Mehrheit, sofern in dieser Teilungserklärung keine anderen Bestimmungen getroffen sind. Bei Stimmungleichheit gilt ein Antrag als nicht beschlossen.
- 1.) Als Verwalter wird die
- § 14
- Firma Gaupp & Wendler KG
Hausbetreuung
65 Mannheim 1, 1. 14, 6
- bestellt. Die Bestellung gilt bis zum 31. 12. 1980. Sie verlängert sich jeweils um 5 weitere Kalenderjahre, wenn nicht die Wohnungseigentümer sechs Monate vor Ablauf der Frist mit 2/3 Mehrheit der wahlberechtigten Mitbeteiligten die Bestellung eines anderen Verwalters beschließen.
- Der Vorlesung eines wichtigen Grundes können die Wohnungseigentümer jederzeit mit 2/3 Mehrheit der stimmberechtigten Mitbeteiligten die Abberufung des Verwalters beschließen. § 25 Absatz 3 und 4, sowie § 26 Absatz 1 WEG finden insoweit keine Anwendung.

- 2.) Der Verwalter kann insbesondere auf Wunsch der Wohnungseigentümergemeinschaft - die Verwaltung mit 6-monatiger Frist auf den Schluss des Kalenderjahres kündigen. Er ist zur ordnungsgemäßen Übergabe der Verwaltung an den Nachfolger verpflichtet.
- 3.) Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Teilungserklärung. Zur Wahrnehmung dieser Rechte und Ausübung der Pflichten ist dem Verwalter - soweit erforderlich - eine entsprechende schriftliche Vollmacht beizubringen zu übergeben, die von dem Vorsitzenden des Verwaltungsrates zu unterzeichnen ist.
- 4.) Die Verwaltungergebühren betragen monatlich für eine Zweizimmerwohnung DM 14,-, für eine Dreizimmerwohnung DM 16,- und für einen Garagen- bzw. Abstellplatz DM 2,-. Für eine 1-Zimmerwohnung: mtl. DM 13,-. Werden Kapitaldienstabwicklungen oder Einzug der Mieten übernommen, so beträgt die Inkassogebühr für den Verwalter fünf vom Hundert. Bei mehr als halbjähriger gewerblicher Nutzung und bei Verletzung einer Wohnung bzw. eines Abstellplatzes kann die Verwaltungergebühr um 1/4 erhöht werden.
- Die Verwaltungergebühren, zu denen auch die Mahngebühren zählen, gelten jeweils zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.
- Diese Gebühren erheben und erheben sich um den gleichen Prozentsatz, um den sich das Gehalt eines Angestellten in der Wohnungswirtschaft der Gruppe IV (Altersstufe ab 12. Berufs- und Ortsklasse S) erhöht oder erniedrigt. Nach dem Gehaltssteig für die Angestellten der Wohnungswirtschaft in der Fassung vom 1. 6. 1973 beträgt der Vergleichsgehalt zur Zeit monatlich DM 1.800,-.
- 5.) In teilweiser Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat der Verwalter folgende Befugnisse:
- a) mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechte geschäftliche Vorzunehmen, insbesondere Wärmeenergieversorgungs- u. a. für die Wohnungseigentümergemeinschaft abzuschließen, die von den Wohnungseigentümern nach § 12 der Teilungserklärung zu entrichtenden Beiträge einzuziehen und diese gegenüber einem etwaigen Wohnungseigentümer namens der übrigen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend zu machen,
 - b) eine Hausordnung aufzustellen und deren Einhaltung zu überwachen, abzuschießen und wenn nötig eine Hausmeisterwohnung anzumieten;
 - c) alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung der gemeinschaftlichen Eigen- und fremden Anteile, *)
 - d) Lasten- und Kostenbeiträge im Eintrag zu nehmen und abzuführen, an alle Wohnungseigentümer und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie die Wohnungseigentümergemeinschaft gerichtlich und außergerichtlich in Anspruch nehmen, die laufenden Verwaltung zu vertreten, sowie Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen,
 - e) und Bankkonten für die Eigentümergemeinschaft zu eröffnen.

- 1.) Erklärungen abzugeben, die zur Herstellung eines Fernsch-, Rundfunk- und Energieversorgungsanlage zu Gunsten eines oder mehrerer Wohnungseigentümer erforderlich sind,
- 3.) Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind,
- k) über die Art und Weise der Nutzung der gemeinschaftlichen Gebäudeanteile (Spielplatz, Hofbenutzung usw.) zu entscheiden, falls ein Beschluss mit der in der Teilungserklärung vorgesehenen Mehrheit der Eigentümerversammlung nicht zustande kommt.

6.) Über die vorstehende, in einzelnen aufgeführte Vollmacht hinaus werden dem Verwalter hiermit alle zur sängemäßigen Durchführung seiner Aufgaben aus der Gemeinschaftsordnung erforderlichen Vollmachten erteilt.

7.) Der Verwalter kann jederzeit Untervollmacht erteilen.

8.) Der Verwalter ist verpflichtet, die Gelder der Wohnungseigentümer von seinem Vermögen gesondert zu halten. Die Eigentümergemeinschaft erklärt sich damit einverstanden, daß die Wohnungseigentümer dem gemeinschaftlichen Freikonto des Verwalters für alle von ihm verwalteten Wohnungseigentümergemeinschaften angesamelt und verwaltet werden.

9.) Das Wohnungsgeld ist an den Verwalter oder an eine von ihm zu bestimmende Stelle monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag einer jeden Monats kostenfrei zu zahlen.

10.) Jeder Eigentümer hat in Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Sondergrundbesitzes den Erwerber zum Eintritte in einen mit dem Verwalter etwa geschlossenen gesonderten Vertrag zu verpflichten.

§ 15

Verwaltungsbeitrag

Die Wohnungseigentümer können mit einfacher Stimmmehrheit einen Verwaltungsbeitrag wählen, dessen Aufgebot sich aus § 29 WEG ergeben, schließlich des von den Wohnungseigentümern mit Stimmmehrheit zu bestimmenden Vorsitzenden.

Der Wirtschaftseplan, die Abrechnung über den Wirtschaftseplan, Rechnungslegung und Kostenanschläge sollen, bevor über sie die Wohnungseigentümerversammlung beschließt, vom Verwaltungsbeitrag geprüft und mit dessen Zustimmung versehen werden.

Der Verwaltungsbeitrag wird von den Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

§ 16

Änderungen dieser Urkunde können nur mit Zustimmung aller Sondergrundbesitzer erfolgen. Eine Änderung bedarf der Eintragung im Grundbuch.

§ 17

Gerichtsstand für alle Verfahren und Rechtsstreitigkeiten ist Mannheim, soweit sich aus dem Gesetz nicht zwingend etwas anderes ergibt.

Bei Teilurteilsbarkeit dieser Urkunde bleiben die übrigen Bestimmungen in Kraft. Der unwirksame Teil ist durch diejenigen zureichenden Regelungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der ungültigen Bestimmungen am nächsten entsprechen.

Teil III

Anträge zum Grundbuch

§ 18

Eintragungsbewilligung und -antrag

Wir bewilligen und beantragen, in das Grundbuch einzutragen:

- a) die Teilung des Grundstücks gemäß § 2 dieser Urkunde,
- b) die Bestimmungen gemäß §§ 5 bis 17 der Teilungserklärung als Inhalt des Sondergrundbesitzes.

Wir beantragen ferner die Erteilung je einer beglaubigten Abschrift der neu anzulegenden Wohnungsbzw. Teileigentumsgrundbücher anteile einer Vollzugsnachricht gemäß § 55 GBO.

Wir beantragen die Gebührenbefreiung und versichern uns Vorliegen der Voraussetzungen.

Mannheim, den 28. November 1974

Ges. Gebhard Utisch

Brohms KG Baugesellschaft

Ges. Wilhelm Gaupp

Die vorstehenden Unterschriften von

1. Herr Gebhard U t s c h, Kaufmann, wohnhaft in Worms-Hochheim,
Kamperweg 7,
2. Herrn Wilhelm G a u p p, Kaufmann in Mannheim, Ratnfeldstr.10,
handelnd für die Firma
Broshuis KG Baugesellschaft in Mannheim, Friedrichsplatz 3,
aufgrund in Ausfertigung vorliegender Vollmacht vom 8.11.1973,
persönlich bekannt, wurden eigenhändig vor mir vollzogen und werden
als echt öffentlich beglaubigt.

Mannheim, den 28. November 1974
Notariat 7 Mannheim



(Dr. Noack)
Notar

[Handwritten signature]

Die Unterzeichneten, die in der
 des Notariats, die in der
 von ihnen beauftragt sind,
 bezeugen,
 Mannheim, den 28. Nov. 1974

W. B. B. 2
 Notar
 Notar



[Handwritten signature]