

Erste Ausfertigung

60

182/84 J  
PONDER, VOLHARD & WEBER

4542.84.01

Niederrad/

Schwarzwaldstr.



V e r h a n d e l t  
zu Frankfurt am Main, am 24. August 1984

Vor mir, dem unterzeichnenden Rechtsanwalt Wolfgang Usinger als  
amtlich bestelltem Vertreter des Notars im Bezirke des Oberlandes-  
gerichts Frankfurt am Main

Jürgen Kicker

mit dem Amtssitz in Frankfurt am Main,  
erschien heute, von Person bekannt

Die Justizinspektorin a.D. Regina Schmitt,  
dienstansässig Mainzer Landstraße 46,  
6000 Frankfurt am Main,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Vertreterin ohne  
Vertretungsmacht für

die WOLEGO Wohnbau-, Betreuungs- und Vermietungs GmbH & Co. KG,  
Frankfurt am Main. ✓

Die Erschienene erklärte die folgende

Teilungserklärung:

§ 1

Vorbemerkungen

1. Die

WOLEGO Wohnbau-, Betreuungs- und Vermietungs  
GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main

-nachstehend "Eigentümer" genannt-

ist Eigentümer des folgenden Grundbesitzes:

Gemarkung 37, Flur 10, Flurstück 42, 548 m<sup>2</sup>,

-derzeit eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Frank-  
furt Bezirk 37 Band 116 Blatt 3853- ✓

2. Der Grundbesitz ist wie folgt belastet:

a) In Abteilung II:

Keine Eintragungen.

b) In Abteilung III:

Grundpfandrechte in Höhe von DM 500.000,-- für die Frankfur-  
ter Sparkasse von 1822.

§ 2

Bebauung, Bildung von Sondereigentum

Der in § 1 bezeichnete Grundbesitz wird mit einem Haus mit insgesamt 11 Wohnungen, 4 Teileigentumseinheiten und 8 Doppel-Garagen bebaut. An den Stellplätzen in den Doppel-Garagen sollen Sondernutzungsrechte begründet werden.

Der Eigentümer teilt hiermit gem. § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) den Grundbesitz in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung bzw. das Teileigentum an einer bestimmten nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheit nach Maßgabe von Anlage 1 verbunden wird.

Die Einheiten sind in Sinne von § 3 Abs. 2 WEG in sich abgeschlossen.

Die Größe der Miteigentumsanteile ändert sich nicht, wenn sich durch die Bauausführung eine Änderung in der Wohn- oder Nutzfläche ergeben sollte.

§ 3

Miteigentümerordnung

Das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander bestimmt sich nach der Miteigentümerordnung, die dieser Urkunde als Anlage 2 beigelegt ist und einen Bestandteil dieser Urkunde bildet.

§ 4

Lage und Beschaffenheit

Sämtlich Wohnungen sind in sich abgeschlossen. Eine Bescheinigung der Baubehörde darüber vom 27.07.1984 liegt vor.

Aufteilung, Lage und Größe der im Sondereigentum stehenden Räume sind aus den Plänen Anlage 3 bis Anlage 11 ersichtlich. Alle Gebäudeteile, die nicht in dem Teilungsverzeichnis in Übereinstimmung mit dem Aufteilungsplan (Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung) im Sondereigentum stehen, sind gemeinschaftliches Eigentum. Für die Errichtung des Bauvorhabens gilt die Baubeschreibung Anlage 12.

§ 5

Verwalter

1. Zum ersten Verwalter wird bestimmt:

Inge Wissler  
Hausverwaltung  
Darmstädter Landstraße 320,  
6000 Frankfurt am Main 70.

Die erste Amtszeit endet am 31.12.1989.

2. Die Verwaltergebühr beträgt monatlich

- DM 22,-- für jede Wohneinheit,
  - DM 22,-- für jede Teileigentumseinheit,
  - DM 3,-- für jeden Kfz-Stellplatz
- jeweils zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

3. a) Die Verwaltergebühren sind neu festzusetzen, sofern sich der Lebenshaltungskostenindex für die Bundesrepublik Deutschland (4 Personen Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen, 1970 = 100), herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden, gegenüber dem Stand bei Beurkundung dieser Teilungserklärung bzw. bei der letzten Neufestsetzung um mehr als 10 Punkte nach oben oder unten verändert hat.

b) Verhandlungen über die Höhe der Neufestsetzung sind unverzüglich aufzunehmen, sofern entweder der Verwalter oder der Verwaltungsbeirat dies verlangt.

Die Neufestsetzung soll gelten ab dem ersten desjenigen Monats, der auf den Eingang des Verlangens nach Neufestsetzung einer Partei erfolgt.

c) Bei Neufestsetzung sind -neben der Veränderung des Lebenshaltungskostenindexes- auch die Veränderungen angemessen zu berücksichtigen, die sich innerhalb des Beurteilungszeitraumes (Vergleiche Buchstabe a)) im Gehaltsniveau der brieflich gezahlten Angestellten der Wohnungswirtschaft ergeben haben.

d) Einigen der Verwaltungsbeirat und der Verwalter nicht innerhalb von zwei Monaten über die Höhe der neuen Verwaltervergütung, entscheidet über die Neufestsetzung ein von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main zu benennender Sachverständige als Schiedsgutachter. Die Kosten des Schiedsgutachtens trägt die Miteigentümergeinschaft bzw. der Verwalter in demjenigen Verhältnis, in dem der Schiedsgutachter die Neufestsetzungsvorstellungen des Verwalters bzw. der Eigentümergeinschaft entspricht.

§ 6

Änderungen und Ergänzungen zur Teilungserklärung

Änderungen und Ergänzungen zur Teilungserklärung nebst Anlagen bleiben vorbehalten. Insbesondere bleiben vorbehalten

- a) die Vereinigung zweier oder mehrerer Miteigentumsanteile (Wohnungs- bzw. Teileigentum) zu einem Miteigentumsanteil (Wohnungs- bzw. Teileigentum),
- b) die Teilung eines Miteigentumsanteil (Wohnungs- bzw. Teileigentum) und/oder die Vereinigung eines geteilten/zu teilenden Miteigentumsanteils (Wohnungs- bzw. Teileigentum) mit einem oder mehreren Miteigentumsanteilen (Wohnungs- bzw. Teileigentum).

Zur Vornahme der vorstehend bezeichneten Änderungen und Ergänzungen der Teilungserklärung ist der Eigentümer unwiderruflich bevollmächtigt. Die Vollmacht ermächtigt insbesondere dazu, alle Erklärungen und Bewilligungen abzugeben und Anträge zu stellen, die erforderlich sind, um Änderungen oder Ergänzungen der Teilungserklärung nebst Anlagen in den Grundbüchern wahren zu lassen. Die Vollmacht berechtigt auch zur Genehmigung aller baulichen Veränderungen, die erforderlich oder zweckmäßig sind, um die vorbezeichneten Änderungen oder Ergänzungen der Teilungserklärung zu verwirklichen und zwar auch, soweit sie das Gemeinschaftseigentum betreffen.

§ 7

Sondernutzungsrechte

An den Kfz-Stellplätzen in den Doppelgaragen werden Sondernutzungsrechte eingeräumt, wobei die geraden Nummern jeweils den Stellplatz unten bezeichnen, die ungeraden Nummern jeweils den

Stellplatz oben.

§ 8  
Vollmacht

Der Eigentümer bevollmächtigt

- 1. Den Bürovorsteher Wilhelm Prasch,
- 2. die Justizinspektorin a.D. Regina Schmitt,

beide dienstansässig Mainzer Landstraße 46, 6000 Frankfurt am Main,

jeden für sich alleine und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle zur Wahrung dieser Urkunde im Grundbuch noch erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, sowie Anträge jeder Art zum Grundbuch zu stellen oder zurückzunehmen.

§ 9  
Anträge an das Grundbuchamt

- 1. Die Eintragung der Begründung von Wohnungs- und Teileigentum durch die Eintragung von Sondereigentum wird bewilligt und beantragt. A
- 2. Es wird ferner bewilligt und beantragt, die Miteigentümerordnung durch Eintragung zum dinglichen Inhalt des Sondereigentums zu machen. A
- 3. Es wird beantragt, die Zuordnung der Sondernutzungsrechte gem. § 7 im Grundbuch einzutragen. A

4. Es wird beantragt, die Belastungen in Abteilung III als Gesamtrechte in alle Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher zu übernehmen.
5. Es wird versichert, daß es sich bei den in dieser Urkunde beantragten Eintragungen um solche handelt, die der Schaffung steuerbegünstigten Wohnraumes dienen und beantragt, Befreiung von den Gerichtskosten gem. Gesetz vom 30.05.1953 zu gewähren.

AGS Bfr  
S. 52

Das vorstehende Protokoll nebst der Textanlagen wurde der Erschienenen vorgelesen, lag ihr nebst aller Anlagen zur Durchsicht vor, wurde von ihr genehmigt und von ihr und dem Notarvertreter eigenhändig wie folgt unterzeichnet:

*K. J. W.*

L.S.

*Klinger*

Rechtsanwalt, als amtlich bestellter Vertreter des Notars Jürgen Kicker

## Miteigentümerordnung

### § 1 Allgemeines

Für die Rechtsbeziehung der Sondereigentümer (Wohnungseigentümer und Teileigentümer) untereinander sowie zwischen ihnen und dem Verwalter gelten, und zwar auch mit Wirkung gegen den Sondernachfolger im Eigentum, die Vorschriften der §§ 10 bis 29 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), soweit nicht nachstehend gemäß § 10 WEG etwas anderes bestimmt ist.

Für Teileigentümer gelten die Bestimmungen über Wohnungseigentum und seine Nutzung -soweit nicht etwas anderes bestimmt ist -entsprechend mit der Maßgabe, daß sich das Nutzungsrecht aus der Zweckbestimmung des Teileigentums ergibt.

### § 2 Begriffsbestimmungen

#### 1. Wohnungseigentum

ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

#### 2. Teileigentum

ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

#### 3. Gemeinschaftliches Eigentum

ist der Grund und Boden, die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.

#### 4. Sondernutzungsrecht

ist das Recht eines oder mehrerer Miteigentümer, eine Teilfläche des Grundstücks oder einen Teil des Gebäudes unter Ausschluß des Nutzungsrechtes der übrigen Miteigentümer zu

nutzen.

5. Wohnanlage

im Sinne dieser Gemeinschaftsordnung ist die Summe des gemeinschaftlichen Eigentums und aller Sondereigentumseinheiten.

- 6. Soweit die Wohnanlage Teileigentum mit umfaßt, gelten grundsätzlich alle auf das Wohnungseigentum abgestellten Bestimmungen auch für das Teileigentum und die Teileigentümer.
- 7. Gegenstand des Sondereigentums sind die zur Wohnung gehörenden Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand und Sicherheit erforderlich sind sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, insbesondere die Zentralheizungsanlage, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

In Ergänzung und im Rahmen dieser Bestimmung wird festgelegt, daß zum Sondereigentum gehören:

- a) der Fußbodenbelag und der Estrich, die Deckenoberfläche und Putz, der im Sondereigentum stehenden Räume, der Fußbodenbelag der Loggien und Balkone,
- b) die nichttragenden Wände innerhalb des Sondereigentums,
- c) die Wandoberfläche (z.B. Farbe, Tapeten, der Putz und die Wandverkleidung wie z.B. Fliesen), sämtlicher zum Sonderbereich gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) die Innentüren und die Innenseite der Außenfenster, Loggia- sowie Wohnungseingangstüren einschließlich der Verglasung der im Sondereigentum stehenden Räume,
- e) Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen.

Danach sind Sondereigentum: Wasch- und Badeeinrichtungen, Wandschränke, Garderoben, Heizkörper, Rolläden, Geschosstreppen innerhalb des Sondereigentums sowie die Zu- und Ableitungen der Versorgungs-, Klingel-, Ruf- und Entwässerungsanlagen jeder Art von den Hauptsträngen an.

§ 3  
Nutzung des Wohnungseigentums

1. Der Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Wohnungseigentums nebst etwa dazugehörigen Loggien und Balkonen, sowie derjenigen Räume und Flächen, an welchen ihm Sondernutzungsrechte eingeräumt sind, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz (vgl. § 14 WEG) oder dieser Erklärung ergeben. Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen. Der Verwalter kann eine für alle Beteiligten verbindliche Hausordnung erlassen und diese ggfs. den Erfordernissen der Praxis künftig durch Änderung anpassen. Änderungen der Hausordnung durch die Eigentümerversammlung sind möglich.
2. Zur Ausübung eines Gewerbebetriebes oder Berufes in Wohnungen ist der Wohnungseigentümer nur mit Zustimmung des Verwalters berechtigt. Die Zustimmung kann unter Auflagen erteilt werden. Sie ist normalerweise unwiderruflich. Sie kann jedoch vom Verwalter nur aus wichtigem Grund verweigert oder widerrufen werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder Hausbewohner befürchten läßt oder wenn sie den Charakter des Hauses beeinträchtigt. Das Erfordernis der Zustimmung des Verwalters entfällt, sofern und soweit die Erstverkäuferin im Kaufvertrag bereits die Zustimmung zu einer bestimmten Nutzung erteilt hat.

Die Einheit, die als Praxis "... " ausgewiesen ist, kann für jedwede freiberufliche Zwecke oder als Wohnung genutzt werden, ohne daß es dazu der Zustimmung des Verwalters oder der übrigen Miteigentümer bedarf.

3. Der Wohnungseigentümer hat dafür zu sorgen, daß Personen, die seinem Hausstand oder Geschäftsbetrieb angehören oder denen er sonst die Benutzung der im Sonder- oder Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudeteile überlassen hat, die Hausordnung und andere für die Wohnungseigentümer verbindliche Anordnungen, Bestimmungen usw. beachten.

4. Veränderungen am Wohnungseigentum bedürfen dann der schriftlichen Einwilligung des Verwalters, wenn es sich um Maurer- und Betonarbeiten handelt oder um Arbeiten, die Einfluß auf die allgemeine Verteilung von Be- und Entwässerung, Heizung, Strom, Lüftung und sonstige Leitungen, wie Telefon und Antenne, haben können.
5. Die Zustimmung des Verwalters ist auch erforderlich für die Vermietung, Verpachtung oder sonstige nicht nur vorübergehende Gebrauchsüberlassung an einen Dritten. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Der Wohnungseigentümer hat im Falle der Vermietung oder Gebrauchsüberlassung den Mieter oder sonstigen Berechtigten zu verpflichten, die Vorschriften der Gemeinschaftsordnung, einer etwa erlassenen Hausordnung und die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung zu beachten und einzuhalten, soweit sie das Miet- oder Gebrauchsüberlassungsverhältnis betreffen.
6. Erteilt der Verwalter in den Fällen der Ziffern 2. bis 5. eine beantragte Einwilligung nicht oder nur unter Auflagen, oder widerruft er eine widerruflich erteilte Einwilligung, so hat der hierdurch Beschwerte das Recht der Appellation an die Eigentümerversammlung.
7. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Eigentum in Sondereigentum weiter zu unterteilen unter der Bedingung, daß auf das entstehende Sondereigentum diese Gemeinschaftsordnung Anwendung finden muß, mit der Folge, daß für die neuen Eigentümer alle Rechte und Pflichten aus dieser Gemeinschaftsordnung unmittelbar gelten.
8. Im Interesse des friedlichen Zusammenlebens innerhalb der Anlage dürfen alle Nutzungs- und Benutzungsrechte nur so ausgeübt werden, daß kein anderer Miteigentümer oder Haubewohner über das bei geordnetem Zusammenleben unvermeidbare Maß hinaus beeinträchtigt wird.

#### § 4

#### Übertragung des Wohnungseigentums

1. Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.

Die Weiterveräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagen. Als wichtiger Grund gilt, außer der Nichtübertragung aller Rechte und Pflichten aus dieser Miteigentümerordnung,

insbesondere, wenn begründete Zweifel daran bestehen, daß

- a) der Erwerber die gegenüber der Eigentümergemeinschaft obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen kann oder wird, oder
- b) der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird, oder
- c) die Wohnung überbelegt wird.

Die Zustimmung ist nicht erforderlich im Falle der Veräußerung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte 2. Grades in der Seitenlinie.

Die Beschränkung ist weiter für den Fall ausgeschlossen, daß der jeweilige Gläubiger einer eingetragenen Hypothek oder Grundschuld das Wohnungseigentum erwirbt oder ersteigert oder später weiterveräußert.

2. Der Verwalter ist berechtigt, die Erteilung der Verwalterzustimmungserklärung von der Begleichung etwaiger Rückstände aus Wohngeld oder Verwaltergebühren abhängig zu machen.
3. Zur Abgeltung der dem Verwalter jeweils entstehenden Unkosten kann er vom Erwerber eine pauschalierte Bearbeitungsgebühr in Höhe der 5-fachen monatlichen Verwaltergebühr verlangen; höhere Kosten kann der Verwalter nur aufgrund eines detaillierten Einzelnachweises erstattet verlangen.
4. Erwerber oder Veräußerer sind verpflichtet, dem Verwalter den Eigentumsübergang anzuzeigen. Beide haften für den Schaden, der aus der Unterlassung der Anzeige entsteht, als Gesamtschuldner.
5. Der Anteil an der gebildeten Instandhaltungsrücklage ist mit dem Wohnungseigentum untrennbar verbunden. Bei Veräußerung des Wohnungseigentums geht der Anteil einschließlich einer etwaigen Nachschußpflicht auf den Erwerber über. Der Veräußerer hat keinen Anspruch auf Auseinandersetzung des gemeinschaftlichen Guthabens und Ausschüttung des Anteils.
6. Verweigert der Verwalter die Zustimmung, so gelten die Bestimmungen des § 3 Ziffer 6. sinngemäß, d.h. der die Veräußerung betreibende Wohnungs- und Teileigentümer kann die Miteigentümerversammlung anrufen.

§ 5  
Sondernutzung und Veränderung  
am gemeinschaftlichen Eigentum

1. Teile des gemeinschaftlichen Eigentums können einer besonderen Nutzung durch Vermietung, Verpachtung oder zum Betrieb durch Dritte (z.B. Heizung) zugeführt werden.

Für Gemeinschaftsräume mit besonderer Nutzungsbestimmung stellt der Verwalter ggfs. eine Nutzungsordnung auf, die auch Bestimmungen über Entgelte enthalten soll. Die Eigentümerversammlung ist befugt, die Ordnung zu ändern.

2. Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums bedürfen genauso wie Schilder und Reklameeinrichtungen, Antennen und Markisen der schriftlichen Einwilligung des Verwalters und dürfen nur in der von dem Verwalter gebilligten Art und Form vorgenommen werden bzw. angebracht werden. § 3 Ziffer 6. gilt sinngemäß.

Für den Einbau von Dachflächenfenstern in Räumen, die im Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht eines Wohnungseigentümers stehen, muß der Verwalter die Zustimmung erteilen, sofern der Wohnungseigentümer die hierfür erforderliche behördliche Genehmigung vorlegt.

3. Der Verwalter ist beauftragt, namens, auftrags und für Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft Rechtsverhältnisse entsprechend Ziffer 1. einzugehen und zu beenden. Die Erlöse hieraus werden den Miteigentümern im Verhältnis ihrer Anteile gutgebracht oder der Instandhaltungsrücklage zugeführt.
4. Mietverträge etc. zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und einem Wohnungseigentümer enden ohne Kündigung mit dem Ablauf des Tages, an welchem der Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentum aufgibt.

§ 6  
Instandhaltung

- Jeder Miteigentümer hat die in seinem Sondereigentum oder seiner Sondernutzung stehenden Teile der Wohnanlage, insbesondere die zu seinem Sondereigentum gehörenden Räume, Einrichtungen und Anlagen auf seine Kosten dauernd in gutem Zustand zu erhalten, insbesondere ordnungsgemäß instandzuhalten oder instandzusetzen.

Notwendige Arbeiten sind unverzüglich auszuführen, auch wenn ein Schaden durch Dritte oder höhere Gewalt verursacht worden ist.

Schäden, insbesondere Glasschäden an Fenstern und Türen im Bereich der dem Sondereigentum unterliegenden Räume hat er, auch wenn es sich bei Fenstern und Türen um gemeinschaftliches Eigentum handelt, ohne Rücksicht auf die Schadensursache auf seine Kosten zu beheben.

Für jeden durch Vernachlässigung der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht entstehenden Schaden hat der Sondereigentümer einzustehen.

Die Kosten der Erhaltung und Instandsetzung der Hebebühnen in den Doppelstockgaragen tragen die Miteigentümer einer jeden Doppelstockgarage je zur Hälfte.

2. Die Instandhaltung und Instandsetzung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden und dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Anlagen und Einrichtungen obliegt dem einzelnen Sondereigentümer anstelle der Miteigentümergeinschaft nur insoweit, als die Arbeiten infolge unsachgemäßer Behandlung oder Beschädigung durch ihn oder Personen, für die er einzustehen hat, notwendig werden.
3. Bei unmittelbarer Gefahr -sei es für Personen oder Sachen- darf und muß jedoch einerseits der Verwalter bezüglich jedes Sondereigentums, andererseits jeder Sondereigentümer auch hinsichtlich des gemeinschaftlichen und jedes ihm fremden Sondereigentums die zur Gefahrenabwehr notwendigen Maßnahmen treffen oder veranlassen. Diese Maßnahmen sind jedoch auf das Unumgängliche zu beschränken.
4. Soweit ein Sondereigentümer aufgrund der vorstehenden Regelung Schäden oder Abnutzungen am gemeinschaftlichen Eigentum im Bereich seines Sondereigentums instandsetzt, gehen etwaige gegen den Verursacher entstandene Ansprüche der Gemeinschaft mit der Zahlung der Instandsetzungskosten auf den Sondereigentümer über. Er hat Anspruch auf Ersatz seiner Aufwendungen, soweit er die Schäden nicht zu vertreten hat.
5. Im übrigen obliegt die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums der Eigentümergemeinschaft, vertreten durch den Verwalter. Der Verwalter ist generell beauftragt und bevollmächtigt, alle hierzu erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

6. Im Falle der Beschädigung von Gemeinschaftseigentum bleiben gesetzliche Schadensersatzansprüche unberührt. Für Schäden, die von Besuchern, Nutzungsberechtigten Dritten, Handwerkern, Lieferanten, Spediteuren usw. -auch ohne Verschulden- verursacht werden, haften die betreffenden Eigentümer ggfs. gesamtschuldnerisch mit diesen und zwar im Falle der Beschädigung von Gemeinschaftseigentum gegenüber der Gemeinschaft, im Falle der Beschädigung von Sondereigentum gegenüber dem Wohnungseigentümer.
7. Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instandzuhalten, daß dadurch kein anderer Eigentümer beeinträchtigt wird und der Wert des Sondereigentums auf dem Niveau der bei Ersterwerb gelieferten Ausstattung erhalten bleibt.
8. Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des Vorraums vor den Garagen ab der Oberkante der Garageneinfahrt werden -soweit sie gesondert ermittelbar sind- nur von den Eigentümern der Garagen und Garagenstellplätze allein getragen.

#### § 7

#### Instandhaltungsrücklage

1. Die Miteigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage verpflichtet.

Diese steht den Miteigentümern gemeinschaftlich zu.

Die Gemeinschaft an der Instandhaltungsrücklage kann nur zusammen mit der Miteigentümergeinschaft aufgehoben oder übertragen werden. Der Anteil der Miteigentümer an der Rücklage geht mit dem Übergang eines mit Sondereigentum verbundenen Miteigentumsanteils ohne Auseinandersetzung auf den Rechtsnachfolger des Miteigentümers über.

Der Beitrag eines jeden Miteigentümers zur Instandhaltungsrücklage richtet sich nach den Miteigentumsanteilen der Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten. Für die Kfz-Stellplätze ist eine gesonderte Instandhaltungsrücklage festzusetzen. Über die Höhe der Instandhaltungsrücklage beschließt die Miteigentümersammlung.

- 2. Der Beitrag zur Rücklage ist monatlich im voraus zusammen mit dem Wohngeld bis zum 3. Werktag eines jeden Monats zu Händen des Verwalters zu zahlen und auf einem von diesem geführten gesonderten Konto der Gemeinschaft anzulegen, sofern die Eigentümergeinschaft nichts anderes beschließt.
- 3. Die Instandhaltungsrücklage darf nur für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums und dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienender Anlagen und Einrichtungen verwendet werden.
- 4. Größere Instandsetzungsmaßnahmen (z.B. Anstrich der Außenfassade, Dachdeckung, Anstrich der Treppenhäuser und dergleichen) schlägt der Verwalter der Eigentümergeinschaft zur Beschlußfassung vor. Die Eigentümerversammlung entscheidet über solche Vorschläge mit einfacher Mehrheit. Die Entscheidung hat auch die der Kostendeckung zu umfassen. Ist Gefahr im Verzuge, so ist der Verwalter berechtigt, Maßnahmen einzuleiten. Der Verwalter ist in allen Fällen befugt, einen Architekten, Ingenieur o.ä. auf Kosten der Gemeinschaft einzuschalten. Dessen Entgelt soll den entsprechenden Betrag der einschlägigen Gebührenordnung nicht übersteigen; übernimmt der Verwalter selbst diese Leistungen, steht ihm dieser Betrag zu.
- 5. Die Miteigentümerversammlung beschließt darüber, ob und inwieweit für Instandsetzungsarbeiten die Rücklage anzugreifen ist oder eine Sonderumlage erhoben wird. Sonderumlagen sind im Verhältnis der Beiträge zur Instandhaltungsrücklage von den Miteigentümern zu Händen des Verwalters zu zahlen.
- 6. Verfällt ein Vorschlag zur Instandsetzung oder Instandhaltung der Ablehnung, so haften die ablehnenden Miteigentümer den zustimmenden für alle Schäden und Wertminderungen, die aufgrund der Nichtdurchführung der vorgeschlagenen Maßnahme entstehen, als Gesamtschuldner.

§ 8  
Versicherungen

- 1. Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes hat der Verwalter als Bevollmächtigter der Wohnungseigentümergeinschaft die folgenden Versicherungen abzuschließen und aufrechtzuerhalten:
  - a) Haus- und Grundbesitzhaftpflichtversicherung,
  - b) Feuerversicherung,

- c) Leitungswasserschadenversicherung,
- d) Sturmschadenversicherung,
- e) Einbruch-, Diebstahlversicherung für gemeinschaftliches Eigentum, soweit möglich und erforderlich,
- f) Gewässerschaden.

Die Sachversicherungen zu b), c), d) und e) sind zum gleitenden Neuwert, ausgehend vom Wert des Anwesens bei Gebrauchsfertigstellung und durch Zusatzversicherung bis zur Höhe des jeweiligen Wiederherstellungsaufwandes, die übrigen Versicherungen sind in angemessener Höhe abzuschließen.

2. Die Auswahl der Versicherungsgesellschaft obliegt, soweit nicht ein gesetzliches Monopol besteht, dem Verwalter mit der Maßgabe, daß alle Versicherungen für die gesamte Anlage möglichst beim gleichen Versicherungsträger gehalten werden sollen.

Die Miteigentümer können mit 2/3-Mehrheit den Wechsel der Versicherungsgesellschaft beschließen, sofern nicht ein gesetzliches Monopol besteht.

#### § 9

#### Anzeigepflicht des Eigentümers, Besichtigungsrecht des Verwalters

1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, Mängel, Schäden und Gefahrenmöglichkeiten im Grundstück oder Gebäude dem Verwalter unverzüglich schriftlich anzuzeigen und sie bei Gefahr im Verzuge zu beheben. Auch allgemeine Beschwerden sind stets schriftlich an den Verwalter zu richten.
2. Der Verwalter ist berechtigt, nach vorheriger Anmeldung zu angemessener Tageszeit den Zustand des Sondereigentums und des sich im Bereich des Sondereigentums befindlichen Gemeinschaftseigentums im Hinblick auf etwa notwendige Instandhaltungsarbeiten zu überprüfen oder durch Dritte überprüfen zu lassen.

§ 10  
Wiederaufbau und Wiederherstellungspflicht

1. Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so hat der Verwalter der Miteigentümersversammlung den Wiederaufbauplan, die Kostenanschläge und die Feststellungen über Ansprüche gegen Versicherungsgesellschaften und andere Ersatzpflichtige vorzulegen.
2.
  - a) Die Miteigentümer sind gemeinschaftlich zur Wiederherstellung des früheren Zustandes verpflichtet, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherung oder Ansprüche gegen sonstige Ersatzverpflichtete gedeckt sind.
  - b) Sind die Wiederherstellungskosten nicht gedeckt, so kann die Miteigentümersversammlung mit 2/3-Mehrheit die Wiederherstellung auf gemeinsame Rechnung beschließen, wenn die Bauwerke nicht mehr als zur Hälfte ihres gesamten Wertes zerstört sind.
  - c) Sind die Bauwerke zu mehr als der Hälfte ihres gesamten Wertes zerstört und sind die Wiederherstellungskosten durch Versicherung oder sonstige Ansprüche soweit gedeckt, daß Restwert, Versicherungen und Ansprüche zusammen mehr als den halben Wert der Bauwerke vor Beschädigung oder Zerstörung ergeben, so gilt vorstehend Ziffer 2.b).
  - d) In allen anderen Fällen kann die Wiederherstellung nur mit den Stimmen aller Miteigentümer beschlossen werden.
3.
  - a) Im Falle der Wiederherstellung sind sämtliche Miteigentümer verpflichtet, den vorherigen Zustand gemeinschaftlich wiederherstellen zu lassen, sofern nicht die Eigentümergemeinschaft einstimmig eine abweichende Wiederherstellung beschließt.
  - b) Jeder Miteigentümer hat dabei den durch Versicherung oder sonstige Ansprüche nicht gedeckten Teil zu tragen, der seinem Miteigentumsanteil entspricht.
4. Jeder Miteigentümer kann, sofern die Wiederherstellungskosten nicht voll gedeckt sind, sich von seiner Verpflichtung zur Mitwirkung befreien durch Veräußerung seines Mit- oder Sondereigentums binnen 2 Monaten, nachdem der Wiederherstellungsbeschluß verlangt wurde, sofern sich der Erwerber zum Eintritt in die Wiederherstellungspflicht gemäß vorstehend Ziffer 2.b) verpflichtet.

- 71
5. a) Entsteht Streit darüber, ob die Bauwerke zu weniger als die Hälfte ihres Wertes zerstört sind oder ob Restwert, Versicherung oder sonstige Ansprüche zusammen mehr als den halben Wert der Bauwerke vor der Zerstörung ergeben, so entscheidet auf Antrag eines Beteiligten -des betroffenen Miteigentümers, eines oder aller zur Wiederherstellung bereiten Miteigentümers, der Gemeinschaft oder des Verwalters- ein von der Industrie- und Handelskammer zu benennender vereidigter Sachverständiger für Bauschäden und Verkehrswertschätzungen als Schiedsgutachter mit für alle Miteigentümer und den Verwalter verbindlichen Wirkung.
  - b) Die Kosten des Schiedsgutachtens trägt die Miteigentümergeinschaft.

#### § 11

#### Nutzungen, Lasten und Kosten

1. a) Jedem Wohnungseigentümer gehört ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums; jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie insbesondere die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile seiner Sondereigentumseinheit zu tragen. Diese Regelung gilt, soweit nicht in den oder aufgrund der folgenden Absätze ein anderer Umlagenschlüssel festgesetzt ist oder öffentliche Lasten und Gebühren laut Einzelbescheiden für die einzelnen Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten ergehen.
  - b) Die Betriebskosten der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgung werden gemäß der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten vom 23.02.1981 zu 70 % nach Verbrauch umgelegt. Maßgeblich für die Messung des Verbrauchs sind die in jeder Sondereigentumseinheit angebrachten Meßgeräte. Die restlichen 30 % der Betriebskosten werden nach dem Verhältnis der Wohn-/Nutzflächen (beheizbare Flächen ohne Terrassen und Balkone) verteilt.
2. Die Vorauszahlungen der Miteigentümer werden vom Verwalter festgesetzt. Sofern erforderlich, kann der Verwalter auch während des Wirtschaftsjahres die Vorauszahlungen neu festset-

zen.

3. Nach Ablauf eines jeden Wirtschaftsjahres hat der Verwalter eine Gesamtabrechnung für die Bewirtschaftung der Wohnanlage aufzustellen und auf dieser Grundlage, regelmäßig spätestens 9 Monate nach Ende des Wirtschaftsjahres, über die geleisteten Vorauszahlungen Abrechnung zu erteilen. Diese Abrechnung ist dem Wohnungseigentümer schriftlich mitzuteilen. Eine Beschlußfassung durch die Eigentümerversammlung (§ 28 Abs 5 WEG) ist nicht erforderlich. Eine Prüfung der Unterlagen durch den Verwaltungsbeirat findet während der normalen Geschäftszeit in den Büroräumen des Verwalters statt.

Etwa zuviel gezahlte Beträge sind dem Sondereigentümer gutzubringen, etwaige Fehlbeträge sind von ihm mit der nächstfälligen Zahlung auszugleichen. Zuviel gezahlte Beträge werden nicht verzinst.

4. Für Zahlungsrückstände auf die monatlichen Vorauszahlungen und auf etwaige jährliche Nachzahlungen kann der Verwalter ab Fälligkeit Zinsen in Höhe von 4 % über dem jeweiligen Bundesbankdiskontsatz verlangen. Werden Teilzahlungen geleistet, so bestimmt der Verwalter die Art der Verwendung, im Zweifel gilt § 367 BGB. Die Leistung von Zahlungen auf Sperrkonto gilt als Fall der Säumnis mit den damit verbundenen Folgen. Aufrechnung, Zurückbehaltung oder Hinterlegung sind nicht zulässig. Etwaige Gegenansprüche sind ausschließlich in einem gesonderten Verfahren geltend zu machen und können erst nach rechtskräftiger Entscheidung zur Aufrechnung gestellt werden.

Für berechnete Mahnungen kann der Verwalter für die erste Mahnung eine ihm zustehende Verwaltungsgebühr von DM 5,--, für die zweite Mahnung von DM 7,50, für die dritte Mahnung von DM 10,--, jeweils plus Mehrwertsteuer, fordern.

5. Gegenstand der Abrechnung und Umlagen sind folgende Posten:
- a) Steuern und öffentliche Abgaben,
  - b) Versicherungsprämien,
  - c) die Betriebskosten der Wohnanlage, insbesondere die Kosten der Wasser- und Stromversorgung, soweit sie nicht durch gesonderte Hauptzähler ermittelt und direkt bezahlt werden,
  - d) Kosten für Instandhaltung und Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage,

- e) Kosten eines eventuellen Hausmeisters,
- f) Beitrag zur Schaffung eines Sonderfonds in angemessener Höhe.

Aus den Mitteln dieses Fonds ist der Verwalter berechtigt, fällige Zahlungen im Vorlagewege zu leisten, ohne daß der Zahlungspflichtige im Innenverhältnis hiervon befreit wird,

die Kosten der Rechtsverfolgung gegen säumige Miteigentümer zu bestreiten,

seine rückständige Verwaltergebühr einschließlich der Mahngebühren zu entnehmen.

- g) Kosten für Sondereinrichtungen, wie z.B. einer Sammelantenne,
  - h) Kosten für Reinigung und Pflege von Haus- und Außenanlagen einschließlich Schnee- und Eisbeseitigung,
  - i) Kosten für Heizung und Warmwasser,
  - j) Kosten der Verwaltung,
  - k) sonstige Betriebskosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung der Wohnanlage unmittelbar zusammenhängen und nach pflichtgemäßem Ermessen eines ordentlichen Verwalters notwendig sind.
6. Die Verwaltergebühr ist in der Teilungserklärung festgesetzt. Für jede zweite und folgende Miteigentümerversammlung in einem Jahr steht dem Verwalter eine Gebühr von DM 300,-- sowie Reisekosten, ggfs. auch für die protokollführende Person, zu. Hinzu kommt jeweils die Mehrwertsteuer.
7. Zahlungen erfolgen an die vom Verwalter bezeichnete Stelle. Der Verwalter ist ermächtigt, fällige Beträge im Lastschriftverfahren (Abbuchung von Bankkonto) einzuziehen. Der Sondereigentümer ist verpflichtet, hierfür ein Bankkonto zu benennen und dort ein entsprechendes Guthaben zu unterhalten.

8. Die Zahlungspflicht des Wohnungseigentümers beginnt mit dem Übergabetag. Für nicht verkaufte Wohnungen sind von Verkäufer bis zur Übergabe bzw. zum Bezug die anteiligen Bewirtschaftungskosten mit Ausnahme der anteiligen reinen Verbrauchskosten zu zahlen.

Erteilt der Miteigentümer keine Einzugsermächtigung, ist er verpflichtet, zusätzlich zu der Verwaltergebühr eine monatliche Inkassogebühr in Höhe von DM 6,80 zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

#### § 12 Mehrverbrauch

Bewirtschaftungskosten, die ein Sondereigentümer durch einen das gewöhnliche Maß übersteigenden Gebrauch oder Verbrauch verursacht, hat er allein zu tragen. Bei laufendem Mehrverbrauch von Wasser zum Betrieb eines Gewerbes u.ä. ist der Wohnungseigentümer verpflichtet, sich einen Zwischenzähler auf eigene Kosten setzen zu lassen.

#### § 13 Entziehung des Wohnungseigentums

Abweichend von und ergänzend zu der gesetzlichen Regelung wird bestimmt:

1. Die Voraussetzungen zur Entziehung des Wohnungseigentums liegen auch vor, wenn ein Wohnungseigentümer mit der Erfüllung seiner Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung länger als 3 Monate mit einem Betrag in Rückstand gerät, welcher 3 Wohngeldraten übersteigt.
2. Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zu Lasten sämtlicher Mitberechtigter verlangt werden, sofern auch nur in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet sind.
3. Der Fall des § 18 WEG liegt auch dann vor, wenn die Voraussetzungen in der Person eines Mieters oder sonstigen inzwischen Berechtigten eintreten und der Eigentümer nicht binnen einer angemessenen Frist für Abhilfe sorgt.

§ 14  
Miteigentümersversammlung

1. Angelegenheiten, über die nach dem WEG oder nach dem Inhalt dieser Urkunde die Gemeinschaft der Eigentümer durch Beschluß entscheiden kann, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.

Schriftliche Beschlußfassung ist möglich. Diese ist nur einstimmig möglich. Sollte es gesetzlich zulässig werden, im schriftlichen Verfahren Mehrheitsbeschlüsse zu fassen, so entfällt ab dem Tage des Inkrafttretens einer entsprechenden gesetzlichen Bestimmung der vorstehende Satz.

2. Einberufung und Leitung der Versammlung obliegen allein dem Verwalter. Der Verwalter muß die Eigentümersversammlung einberufen, wenn mehr als 1/4 der stimmberechtigten Eigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen. Im Falle von § 3 Ziff. 6. ist die Versammlung auch auf Antrag des durch die Entscheidung des Verwalters Beschwerten einzuberufen.

Tritt der Fall ein, daß ein Verwalter nicht existiert, obliegt die Einberufung und Leitung der Versammlung dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates.

3. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter vom Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.
4. Die Eigentümersversammlung ist dann beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Stimmberechtigten vertreten ist. Ein Miteigentümer kann sich durch einen Bevollmächtigten, der eine schriftliche Vollmacht vorlegen muß, vertreten lassen. Bei Fassung von Beschlüssen ist die Vollmacht dem Versammlungsprotokoll anzufügen.

Ist die Versammlung nicht beschlußfähig, so ist eine zweite Versammlung, die an einem anderen Tage stattfinden muß, in jedem Fall beschlußfähig. Hierauf ist in der Einleitung für die zweite Versammlung besonders hinzuweisen.

Erschienenene, aber bei einer Abstimmung im Einzelfall wegen Interessenkollision nicht stimmberechtigte Miteigentümer sind bei der Feststellung der Beschlußfähigkeit mitzuzählen.

5. Das Stimmrecht in der Versammlung bestimmt sich nach Miteigentumsanteilen.

Soweit über Maßnahmen abgestimmt wird, deren Kosten gemäß der Teilungserklärung oder Miteigentümerordnung nur von bestimmten Miteigentümern zu tragen sind, sind nur die kostentragungspflichtigen Miteigentümer stimmberechtigt. Die Beschlußfähigkeit ist in solchen Fällen entsprechend Ziffer 4. auf der Basis der Summe der stimmberechtigten Eigentümer zu ermitteln.

6. Zu Beginn der Versammlung ist vom Versammlungsleiter die ordnungsgemäße Einberufung und Beschlußfähigkeit festzustellen. Bei Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Eigentümer nicht gerechnet, soweit nicht im Einzelfall eine absolute Mehrheit erforderlich ist. Stimmenthaltungen zählen nicht als Ablehnung eines Antrags.
7. Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung sind in einer Niederschrift festzuhalten. Die Niederschrift ist vom Verwalter zu erstellen und von ihm zu unterzeichnen. Die Niederschrift soll außerdem von einem Mitglied der Versammlung unterzeichnet werden.
8. Auf Verlangen des Verwalters hat die Abstimmung in der Eigentümerversammlung namentlich zu erfolgen. In diesem Fall sind in der Niederschrift außer dem Stimmergebnis auch die Namen der diese Stimmen abgebenden festzuhalten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf etwaige Haftungsfolgen gegenüber den Miteigentümern.

#### § 18 Wirtschaftsplan

Der Verwalter kann den Wirtschaftsplan auch für unbestimmte Zeit ("bis auf weiteres") aufstellen. Der Wirtschaftsplan bedarf nicht eines Beschlusses der Miteigentümerversammlung, um verbindlich zu sein; die Eigentümergemeinschaft kann jedoch beschließen, daß der Wirtschaftsplan durch sie beschlossen werden muß. Der Verwalter soll den Wirtschaftsplan im Benehmen mit dem Verwaltungsbeirat aufstellen.

#### § 19 Verwalter

1. Der Verwalter ist Organ der Wohnungseigentümergeinschaft und als solcher Treuhänder und Sachwalter der Wohnungseigentümer. Er ist deshalb gehalten, seine Obliegenheiten mit der Sorgfalt

eines ordentlichen Treuhänders und Sachwalters zu erfüllen. Er darf die ihm zustehenden Befugnisse nur im wohlverstandenen Interesse der Wohnungseigentümer ausüben.

- 2. Der erste Verwalter ist bei Teilung bestellt. Die Bestellung erfolgt zunächst auf die bei der Teilung bestimmte Dauer. Die Bestellung des Verwalters erfolgt auf jeweils 5 volle Jahre, es sei denn, daß etwas anderes besonders beschlossen wird. Die Amtszeit endet mit Ablauf des Beststellungszeitraumes, ohne daß es einer besonderen Kündigung bedarf. Die Abberufung aus wichtigem Grund ist jederzeit möglich. Sie kann nur aufgrund eines Mehrheitsbeschlusses der Miteigentümerversammlung erfolgen.

Die Tätigkeit des ersten Verwalters beginnt mit Übergabe der ersten Wohnungseigentumseinheit, im übrigen beginnt die Tätigkeit eines jeden neuen Verwalters in dem Zeitpunkt, in dem die des vorhergehenden endet.

- 3. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich ergänzend zu den Bestimmungen dieser Teilungserklärung aus § 27 WEG.

Der Verwalter ist über die gesetzlichen Aufgaben und Befugnisse hinaus ermächtigt, die Wohnungseigentümer (alle, mehrere oder einen einzelnen) in allen Angelegenheiten gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten, die das Sondereigentum (alle, mehrere oder einzelne) betreffen. Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Er kann Nach- und Untervollmachten erteilen. Der Verwalter kann insbesondere

- a) Rechte der Wohnungseigentümer gegenüber Dritten regeln und wahrnehmen oder Ansprüche Dritter abwehren, z.B. in den Fällen der §§ 903 bis 924, 985 bis 1011 BGB, auch Wohnungseigentümern oder Dritten die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums entgeltlich oder unentgeltlich gestatten, z.B. durch Abschluß von Mietverträgen, durch Bestellung von Dienstbarkeiten am Sondereigentum,
- b) die Wohnungseigentümer als Berechtigte von Dienstbarkeiten gerichtlich oder außergerichtlich vertreten,
- c) Dienst-, Werk- und Lieferungsverträge abschließen und auflösen, z.B. betreffend Energie, mit dem Hauswart oder dem Heizer zum Zwecke der Treppenhaus- und Treppenhausfensterreinigung, zur Vornahme von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten und zur Vornahme gärtnerischer Arbeiten usw.,

- d) Vereinbarungen über das Verhältnis der Sondereigentümer untereinander treffen, den Inhalt des Sondereigentums, des Gemeinschaftseigentums und die Gemeinschaftsordnung verändern und entsprechende Grundbucheintragungen bewilligen und beantragen. Diese Befugnis umfaßt auch das Recht, Änderungen der Miteigentumsbruchteile oder des Sondereigentums (z.B. Hinzunahme oder Abgabe von Räumen) mit Wirkung für und gegen alle Sondereigentümer zu erklären und grundbuchlich zu wahren, das Wohnungseigentum mit Dienstbarkeiten zu belasten oder solche zu ändern oder zu löschen, einschließlich Belastungen nach § 1010 BGB,
- e) eine Hausordnung und Benutzungsordnung erlassen,
- f) Nachbarerklärungen abzugeben.

Der Verwalter ist -im Innenverhältnis zu den Miteigentümern- gehalten, bei Änderungen des Sondereigentums gemäß vorstehend d) sowie der Miteigentumsanteile sowie bei Belastung des Wohnungseigentums mit Dienstbarkeiten oder der Änderung oder der Löschung solcher Dienstbarkeiten die Zustimmung derjenigen Wohnungseigentümer einzuholen, deren Sondereigentum oder Miteigentumsbruchteil geändert werden bzw. betroffen werden. Der Verwalter ist weiterhin -im Innenverhältnis zu den Wohnungseigentümern- gehalten, die Zustimmung der Wohnungseigentümerversammlung einzuholen, sofern er von den ihm in a), b), d) und f) eingeräumten Vollmachten Gebrauch macht und die Zustimmung zur Änderung des Gemeinschaftseigentums erteilt. Über die vorstehend bezeichneten Punkte entscheidet die Wohnungseigentümerversammlung mit 2/3- Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

- 4. Der Verwalter ist verpflichtet, die Gelder der Wohnungseigentümergeinschaft von seinem Vermögen gesondert zu halten. Die Eigentümergeinschaft erklärt sich damit einverstanden, daß die Wohngelder auf einem Fremdgeldkonto des Verwalters für die von ihm verwaltete Eigentümergeinschaft, gesondert von anderen von ihm verwalteten Eigentümergeinschaften, angesammelt und verwaltet werden.
- 5. Über die vorstehende, im einzelnen aufgeführte Vollmacht hinaus werden Verwalter hiermit alle zur sinngemäßen Durchführung seiner Aufgaben aus der Gemeinschaftsordnung erforderlichen Vollmachten erteilt. Auf Verlangen ist dem Verwalter hierüber eine besondere, zusammenfassende Urkunde zu erteilen, die vom Verwaltungsbeirat zu unterzeichnen ist.

Der Verwalter kann von dem Verwaltungsbeirat die Ausstellung von beglaubigten oder unbeglaubigten Vollmachtsurkunden im allgemeinen oder im Einzelfall (z.B. Prozeß- und Grundbuchvollmachten) und/ oder von Genehmigungsurkunden verlangen.

6. Das Wohngeld ist an den Verwalter oder eine von ihm zu bestimmende Stelle monatlich im voraus, spätestens am 05. eines jeden Monats kostenfrei zu zahlen. Das Wohngeld wird zunächst voraussichtlich DM 3.50/m<sup>2</sup> zuzüglich der Verwaltervergütung und zuzüglich der Instandhaltungsrücklage betragen.
7. Jeder Miteigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Sondereigentums den Erwerber zum Eintritt in den mit dem Verwalter etwa geschlossenen Vertrag zu verpflichten, mit der Maßgabe, daß alle späteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind.

#### § 20

#### Verwaltungsbeirat

Es soll ein Verwaltungsbeirat nach § 29 WEG gebildet werden. Außer den gesetzlichen Aufgaben hat der Verwaltungsbeirat auch die Aufgabe, die Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter zu vertreten. Der Verwaltungsbeirat kann, wenn die Eigentümerversammlung dies mehrheitlich beschließt, auch aus mehr als 3 Personen bestehen. Die Zahl der Mitglieder soll jedoch eine ungerade Zahl sein.

#### § 21

#### Mehrheit von Eigentümern einer Wohnung

1. Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu oder geht es auf mehrere Personen über, so sind diese verpflichtet, unverzüglich einen mit öffentlicher Vollmacht versehenen Bevollmächtigten zu bestellen und diesen dem Verwalter namhaft zu machen.
2. Die Vollmacht muß enthalten:
  - a) daß der Bevollmächtigte ermächtigt ist, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte und Pflichten wahrzunehmen, insbesondere alle Willenserklärungen mit Zustellung mit Wirkung für die Vollmachtgeber in Empfang zu nehmen,

- b) die Berechtigung zur Bestellung von Unterbevollmächtigten,
  - c) die Bestimmung, daß sie auch für die Erben eines Vollmachtgebers gilt.
3. Die Vollmachtgeber verzichten mit Erteilung der Vollmacht im Außenverhältnis auf die Wahrnehmung ihrer sämtlichen aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte.
4. Bis zur Erteilung dieser Vollmacht gilt jeder Mitberechtigte als von allen übrigen Berechtigten bevollmächtigt, Erklärungen mit rechtsverbindlicher Wirkung für die anderen Mitberechtigten abzugeben und in Empfang zu nehmen.

§ 22  
Haftung

Die Personenmehrheit, insbesondere auch Ehegatten, haftet für sämtliche Verpflichtungen aus dieser Gemeinschaftsordnung als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, daß Tatsachen, die auch hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für oder gegen ihn wirken.

§ 23  
Abwesende oder unbekannte Wohnungseigentümer

1. Ist zu einer die Wohnanlage 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 Briefe nicht beantwortet werden oder weil sein Aufenthaltsort unbekannt ist oder weil er, etwa bei einem Erbgang, nicht bekannt ist, so gilt folgendes:
- a) Der Verwalter ist beauftragt, die Bestellung eines Abwesenheits- oder Nachlaßpflegers zu beantragen.
  - b) Kann die Bestellung eines Pflegers nicht oder nicht fristgerecht erreicht werden, so gilt der Verwaltungsbeirat als ermächtigt, den Verwalter oder einen Wohnungseigentümer mit einfacher Mehrheit zum Bevollmächtigten des abwesenden Wohnungseigentümers zu bestellen.

2. Der Verwaltungsbeirat darf die Vollmacht nur erteilen, wenn
- a) der Verwalter den Wohnungseigentümer mit eingeschriebenem Brief an die letztbekannte Anschrift zu der Willenserklärung aufgefordert hat oder zur Teilnahme an einer Versammlung der Wohnungseigentümer eingeladen hat,
  - b) in der Einladung oder Aufforderung der Gegenstand, der zu entscheiden ist, bekanntgegeben und darauf hingewiesen ist, daß der Verwaltungsbeirat für den Fall des Nichterscheinens oder einer Nichterklärung eines Wohnungseigentümers gemäß Abs. 1.b) ermächtigt ist, einen Bevollmächtigten für die Vornahme der unaufschiebbaren Rechtshandlung oder Entscheidung zu bestellen.

§ 24

Kein Auseinandersetzungsanspruch

Bei der Veräußerung des Wohnungseigentums geht der Anteil an der Instandhaltungsrücklage und sonstigem Gemeinschaftsvermögen einschließlich einer etwaigen Nachschußpflicht auf den Erwerber über. Der Veräußerer hat keinen Anspruch auf Auseinandersetzung der Instandhaltungsrücklage, noch des sonstigen Gemeinschaftsvermögens und auf Auszahlung seines Anteils hieran.

§ 25

Schlußbestimmungen

1. Diese Miteigentümerordnung kann nur mit Zustimmung aller Miteigentumsanteile -soweit nicht in dieser Gemeinschaftsordnung andere Bestimmungen bezüglich der Mehrheit betroffen sind- abgeändert werden.
2. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung ungültig sein, so sollen die übrigen Bestimmungen dennoch gelten. Der unwirksame Teil der Erklärungen ist durch diejenige zulässige Regelung zu ersetzen, die den wirtschaftlichen Zweck des unzulässigen Teils mit der weitestgehend möglichen Annäherung erreicht.

Teilungsverzeichnis

Objekt Niederrad/Schwarzwaldstraße

1. Miteigentumsanteil von 86,39/1.000  
verbunden mit dem Teileigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 1 bezeichneten Gewerbefläche im Erdgeschoß, mit ca. 80,26 m<sup>2</sup> Nutzfläche, bestehend aus zwei Räumen, Aufenthaltsraum, WC mit Vorraum und Umkleideraum. ✓
2. Miteigentumsanteil von 34,83/1.000  
verbunden mit dem Teileigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 2 bezeichneten Gewerbefläche im 1. Obergeschoß, mit ca. 32,36 m<sup>2</sup> Nutzfläche, bestehend aus Wartezimmer, Anmeldung, Diele und WC sowie Kellerraum im Kellergeschoß. ✓
3. Miteigentumsanteil von 50,23/1.000  
verbunden mit dem Teileigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 3 bezeichneten Gewerbefläche im 1. Obergeschoß, mit ca. 46,67 m<sup>2</sup> Nutzfläche, bestehend aus Behandlungsraum, Flur und Balkon sowie Kellerraum im Kellergeschoß. ✓
4. Miteigentumsanteil von 70,55/1.000  
verbunden mit dem Teileigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 4 bezeichneten Gewerbefläche im 1. Obergeschoß, mit ca. 65,55 m<sup>2</sup> Nutzfläche, bestehend aus zwei Behandlungsräumen, Terrasse, Flur und drei WC sowie Kellerraum im Kellergeschoß. ✓
5. Miteigentumsanteil von 45,22/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Wohnung 5 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoß, mit ca. 42,01 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, bestehend aus zwei Zimmern, Küche, Diele und Bad sowie Kellerraum im Kellergeschoß. ✓
6. Miteigentumsanteil von 27,27/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Wohnung 6 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoß, mit ca. 25,34 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, bestehend aus Zimmer, Küche, Diele und Bad sowie Kellerraum im Kellergeschoß. ✓

7. Miteigentumsanteil von 56,43/1.000  
 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Wohnung 7 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoß, mit ca. 52,43 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, bestehend aus zwei Zimmern, Küche, Bad, WC, Diele und Balkon sowie Kellerraum im Keller-  
 geschoß.

8. Miteigentumsanteil von 69,73/1.000  
 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Wohnung 8 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoß, mit ca. 64,78 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, bestehend aus zwei Zimmern, Küche, Bad, WC, Diele und Balkon sowie Kellerraum im  
 Kellergeschoß.

9. Miteigentumsanteil von 45,22/1.000  
 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Wohnung 9 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoß, mit ca. 42,01 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, bestehend aus zwei Zimmern, Küche, Bad und Diele sowie Kellerraum im Kellergeschoß.

10. Miteigentumsanteil von 27,27/1.000  
 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Wohnung 10 bezeichneten Wohnung im 3. Obergeschoß, mit ca. 25,34 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, bestehend aus Zimmer, Küche, Diele und Bad sowie Kellerraum im Kellergeschoß.

11. Miteigentumsanteil von 56,43/1.000  
 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Wohnung 11 bezeichneten Wohnung im 3. Obergeschoß, mit ca. 52,43 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, bestehend aus zwei Zimmern, Küche, Bad, WC, Diele und Balkon sowie Kellerraum im  
 Kellergeschoß.

12. Miteigentumsanteil von 69,73/1.000  
 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Wohnung 12 bezeichneten Wohnung im 3. Obergeschoß, mit ca. 64,78 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, bestehend aus zwei Zimmern, Küche, Bad, WC, Diele und Balkon sowie Kellerraum im  
 Kellergeschoß.

13. Miteigentumsanteil von 45,22/1.000  
 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Wohnung 13 bezeichneten Wohnung im 3. Obergeschoß, mit ca. 42,01 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, bestehend aus zwei Zimmern, Küche, Bad und Diele sowie Kellerraum im  
 Kellergeschoß.

14. Miteigentumsanteil von 57,09/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Wohnung 14 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoß, mit ca. 53,04 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, bestehend aus zwei Zimmern, Küche, Bad, Diele und Terrasse sowie Kellerraum im Kellergeschoß.
15. Miteigentumsanteil von 98,39/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Wohnung 15 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoß, mit ca. 91,41 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, bestehend aus drei Zimmern, Eßdiele, Küche, Flur, Bad, WC und Terrasse sowie Kellerraum im Kellergeschoß.
16. Miteigentumsanteil von 20/1.000  
verbunden mit dem Teileigentum an der im Aufteilungsplan mit Garage GA 1/GA 2 bezeichneten Garage im Erdgeschoß, verbunden mit den Sondernutzungsrechten an den Stellplätzen GA 1 oben  
GA 2 unten.
17. Miteigentumsanteil von 20/1.000  
verbunden mit dem Teileigentum an der im Aufteilungsplan mit Garage GA 3/GA 4 bezeichneten Garage im Erdgeschoß, verbunden mit den Sondernutzungsrechten an den Stellplätzen GA 3 oben  
GA 4 unten.
18. Miteigentumsanteil von 20/1.000  
verbunden mit dem Teileigentum an der im Aufteilungsplan mit Garage GA 5/GA 6 bezeichneten Garage im Erdgeschoß, verbunden mit den Sondernutzungsrechten an den Stellplätzen GA 5 oben  
GA 6 unten.
19. Miteigentumsanteil von 20/1.000  
verbunden mit dem Teileigentum an der im Aufteilungsplan mit Garage GA 7/GA 8 bezeichneten Garage im Erdgeschoß, verbunden mit den Sondernutzungsrechten an den Stellplätzen GA 7 oben  
GA 8 unten.

20. Miteigentumsanteil von 20/1.000  
 verbunden mit dem Teileigentum an der im Aufteilungsplan mit  
 Garage GA 9/GA 10 bezeichneten Garage im Erdgeschoß, verbun-  
 den mit den Sondernutzungsrechten an den Stellplätzen  
 GA 9 oben  
 GA 10 unten.

21. Miteigentumsanteil von 20/1.000  
 verbunden mit dem Teileigentum an der im Aufteilungsplan mit  
 Garage GA 11/GA 12 bezeichneten Garage im Erdgeschoß, verbun-  
 den mit den Sondernutzungsrechten an den Stellplätzen  
 GA 11 oben  
 GA 12 unten.

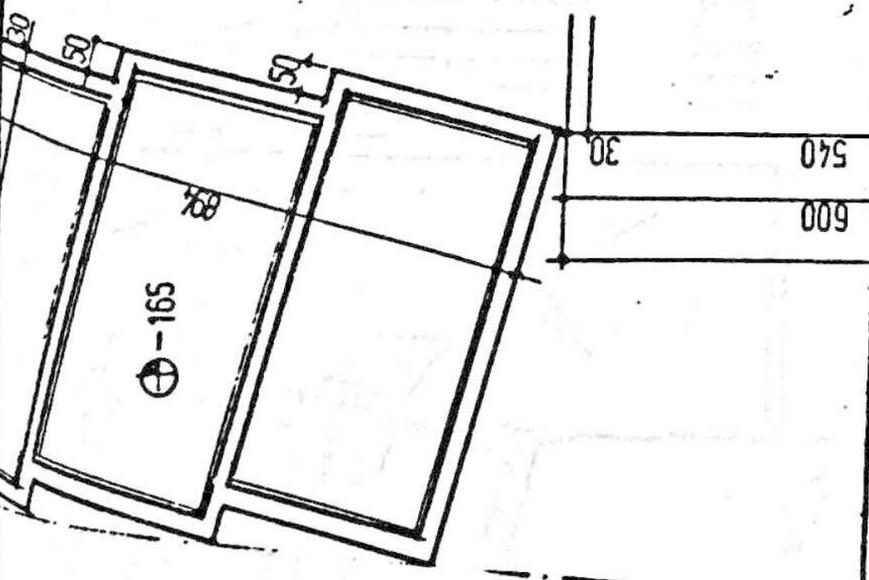
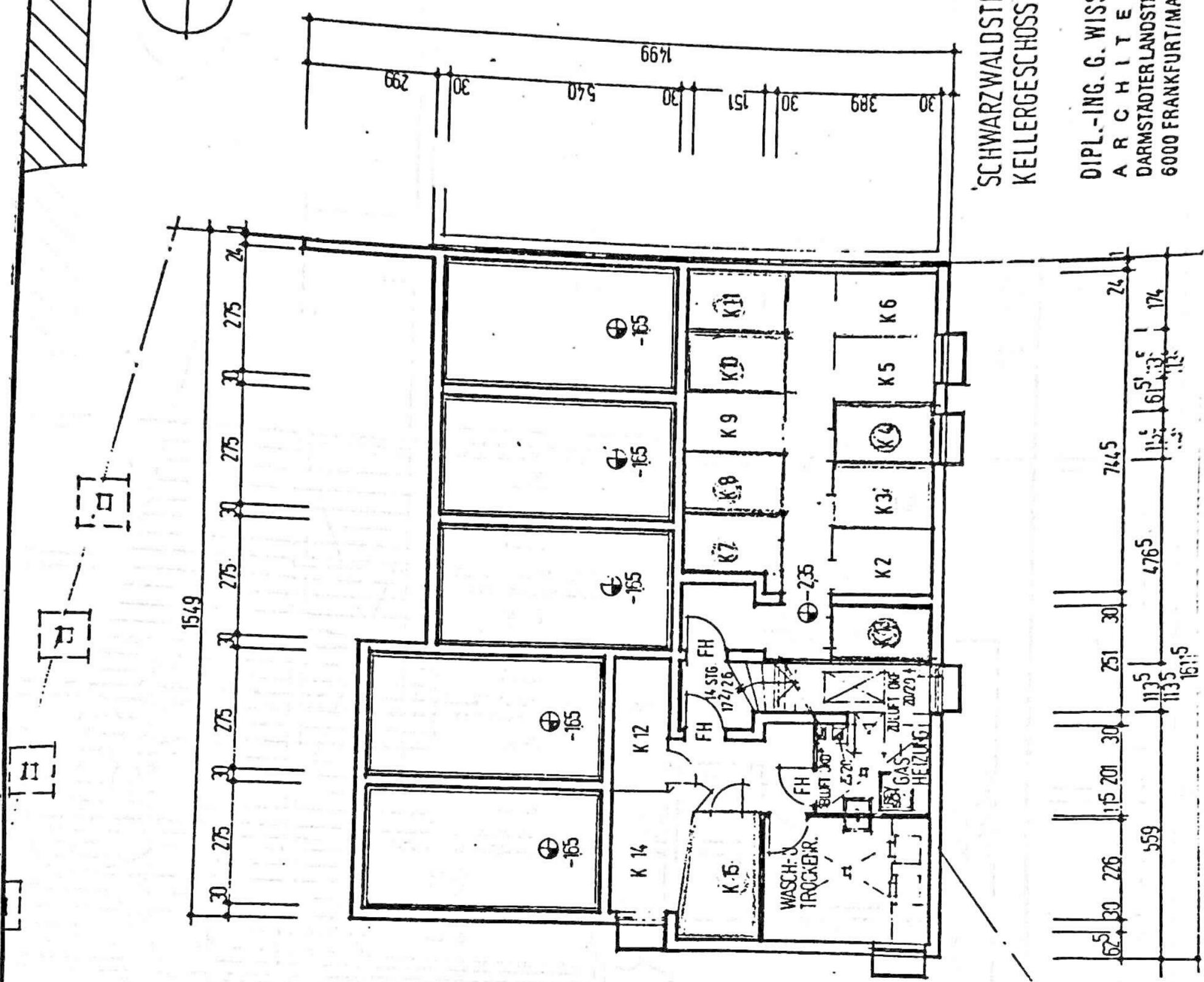
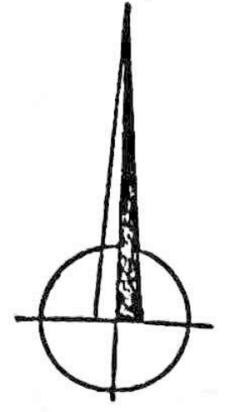
22. Miteigentumsanteil von 20/1.000  
 verbunden mit dem Teileigentum an der im Aufteilungsplan mit  
 Garage GA 13/GA 14 bezeichneten Garage im Erdgeschoß,  
 verbunden mit den Sondernutzungsrechten an den Stellplätzen  
 GA 13 oben  
 GA 14 unten.

23. Miteigentumsanteil von 20/1.000  
 verbunden mit dem Teileigentum an der im Aufteilungsplan mit  
 Garage GA 15/GA 16 bezeichneten Garage im Erdgeschoß,  
 verbunden mit den Sondernutzungsrechten an den Stellplätzen  
 GA 15 oben  
 GA 16 unten.

Anlage 3  
zu UR.-Nr. 182/847  
des Notars  
vom 24.8.84. Jürgen Köcher

SCHWARZWALDSTRASSE 4  
KELLERGESSCHOSS

DIPLOM.-ING. G. WISSLER  
ARCHIT EKT  
DARMSTADTERLANDSTR. 320  
6000 FRANKFURT/MAIN 70



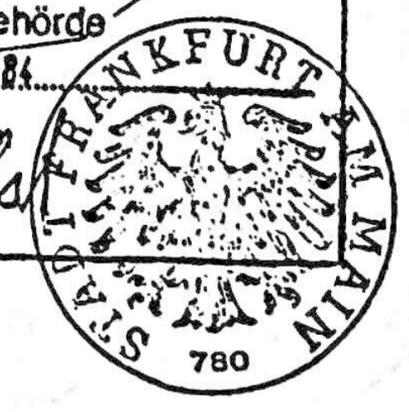
Es wird hiermit bescheinigt, dass der vorliegende Plan den Erfordernissen des Wohnungseigentums-gesetzes vom 15.3.51 in der derzeit gültigen Fas-sung entspricht.

Stadt Frankfurt am Main

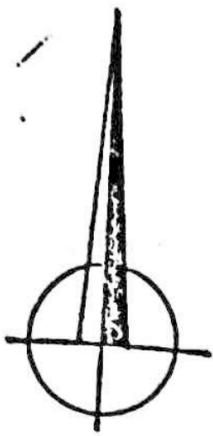
Der Magistrat  
Bauaufsichtsbehörde

Frankfurt a. M., den 27.07.84

Im Auftrag  
*Pabst*

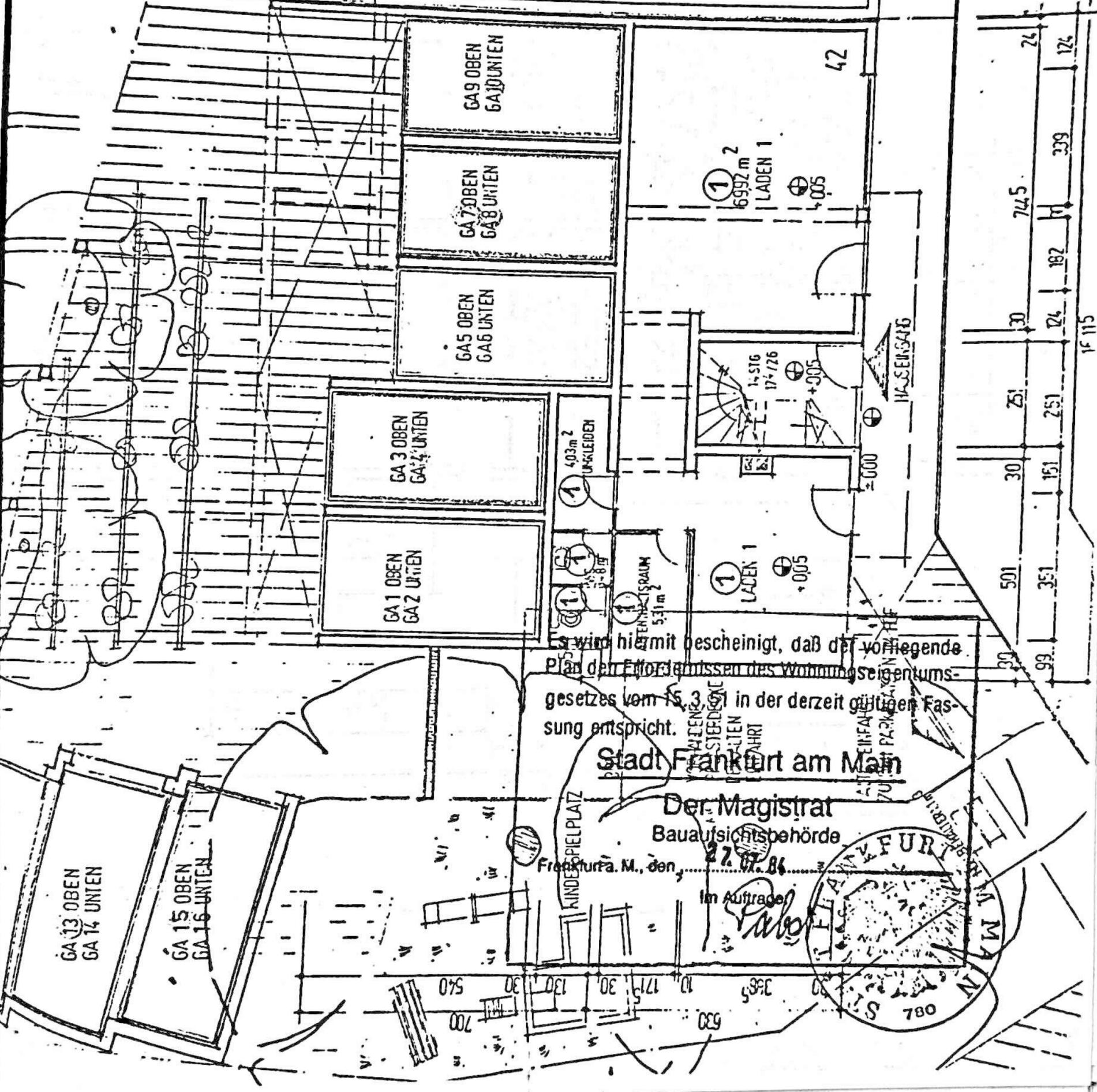
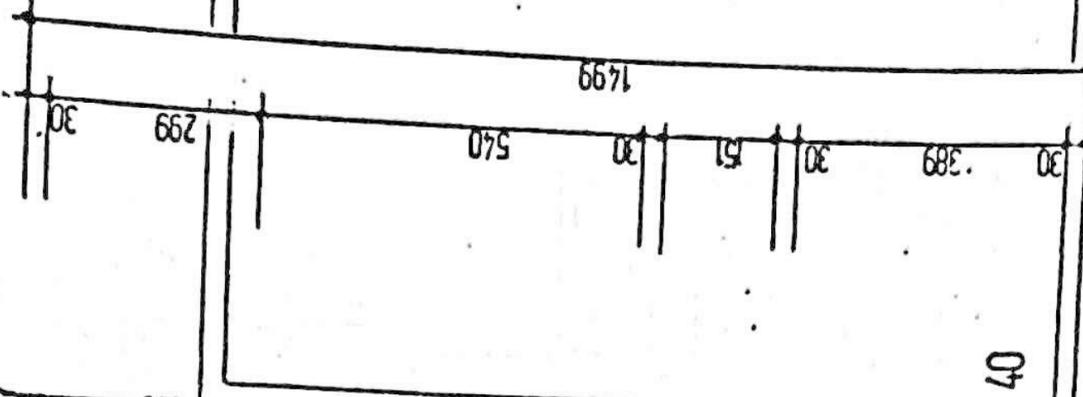


Anlage 4  
 zu UR.-Nr. 182/847  
 des Notars Jürgen Kiehn  
 vom 24.8.84



SCHWARZWALDSTRASSE 42  
 ERDGESCHOSS

DIPL.-ING. G. WISSLER  
 ARCHITEKT  
 DARMSTADTLANDSTR. 320  
 6000 FRANKFURT/MAIN 70



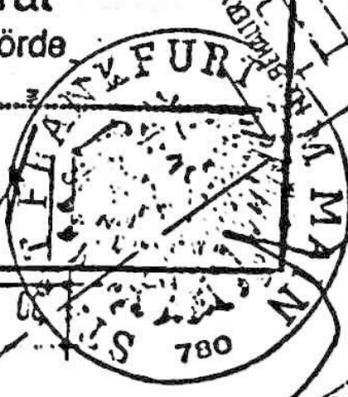
Es wird hiermit bescheinigt, daß der vorliegende  
 Plan den Erfordernissen des Wohnungseigentums-  
 gesetzes vom 15.3.51 in der derzeit gültigen Fas-  
 sung entspricht.

Stadt Frankfurt am Main

Der Magistrat  
 Bauaufsichtsbehörde

Frankfurt a. M., den 27.07.84

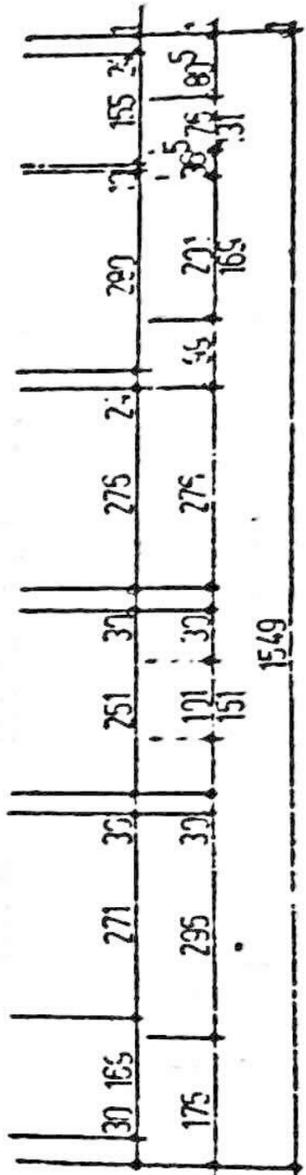
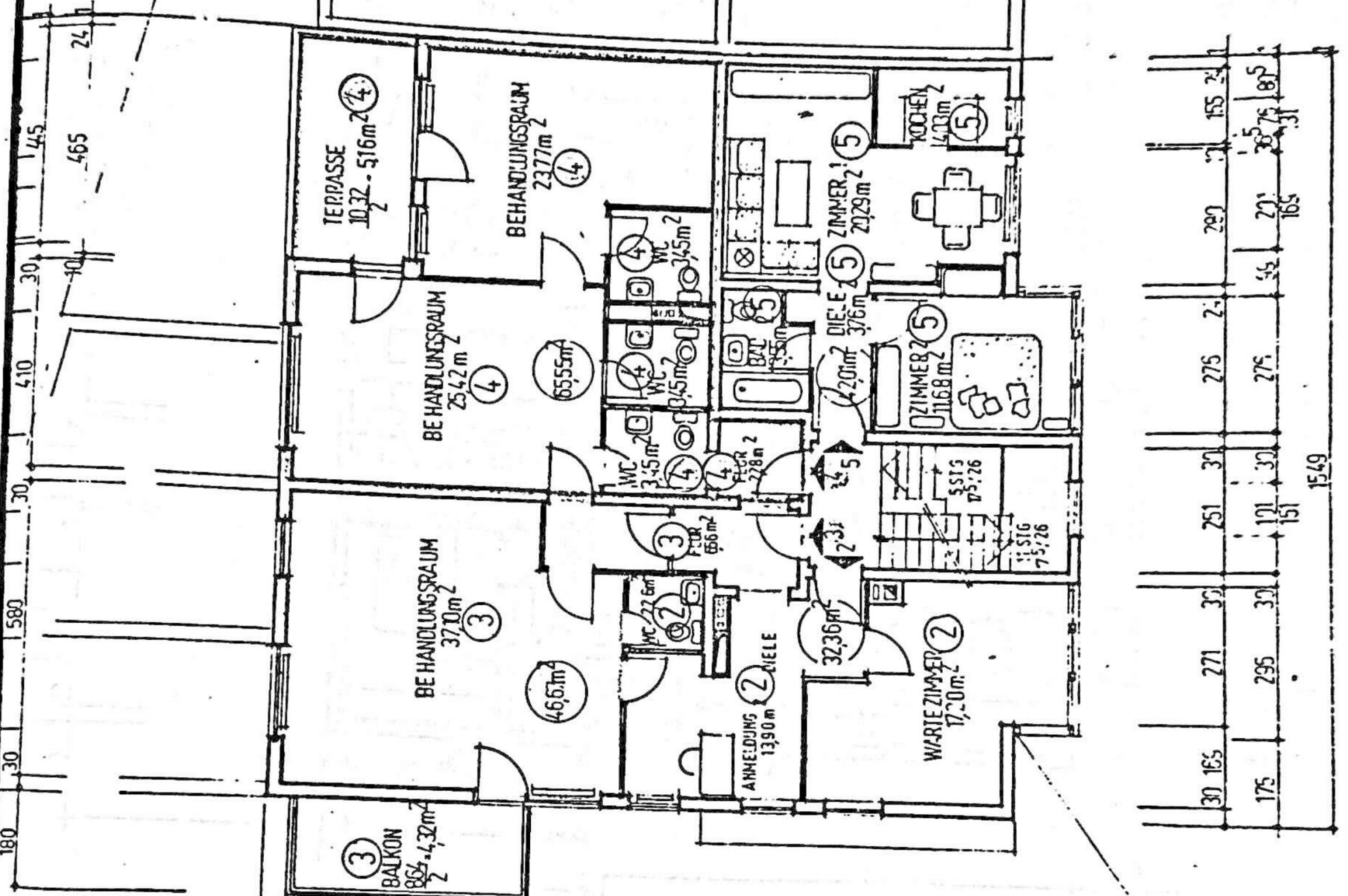
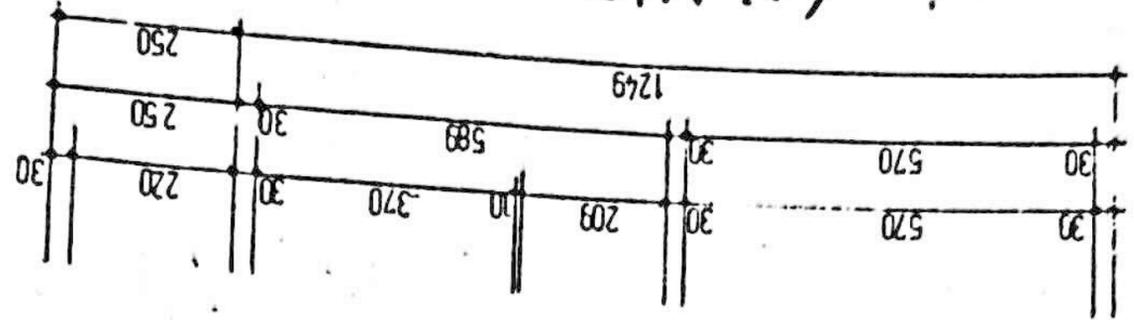
Im Auftrage  
*[Signature]*



Anlage 5  
zu UR.-Nr. 182/84  
des Notars *Notar Jürgen Kuchler*  
vom 24.8.84

SCHWARZWALDSTRASSE 42  
1. OBERGESCHOSS

DIPLOM.-ING. G. WISSLER  
ARCHITEKT  
DARMSTÄDTERLANDSTR. 320  
6000 FRANKFURT/MAIN 70



Es wird hiermit bescheinigt, daß der vorliegende Plan den Erfordernissen des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. 3. 51 in der derzeit gültigen Fassung entspricht.

Stadt Frankfurt am Main  
Der Magistrat  
Bauaufsichtsbehörde  
Frankfurt a. M., den 27. 07. 84

Im Auftrag  
*Rabst*





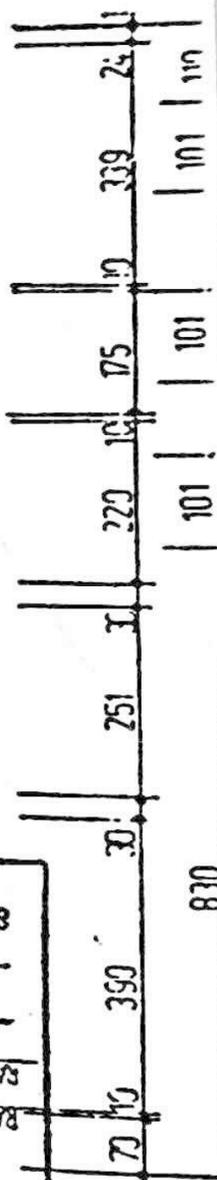
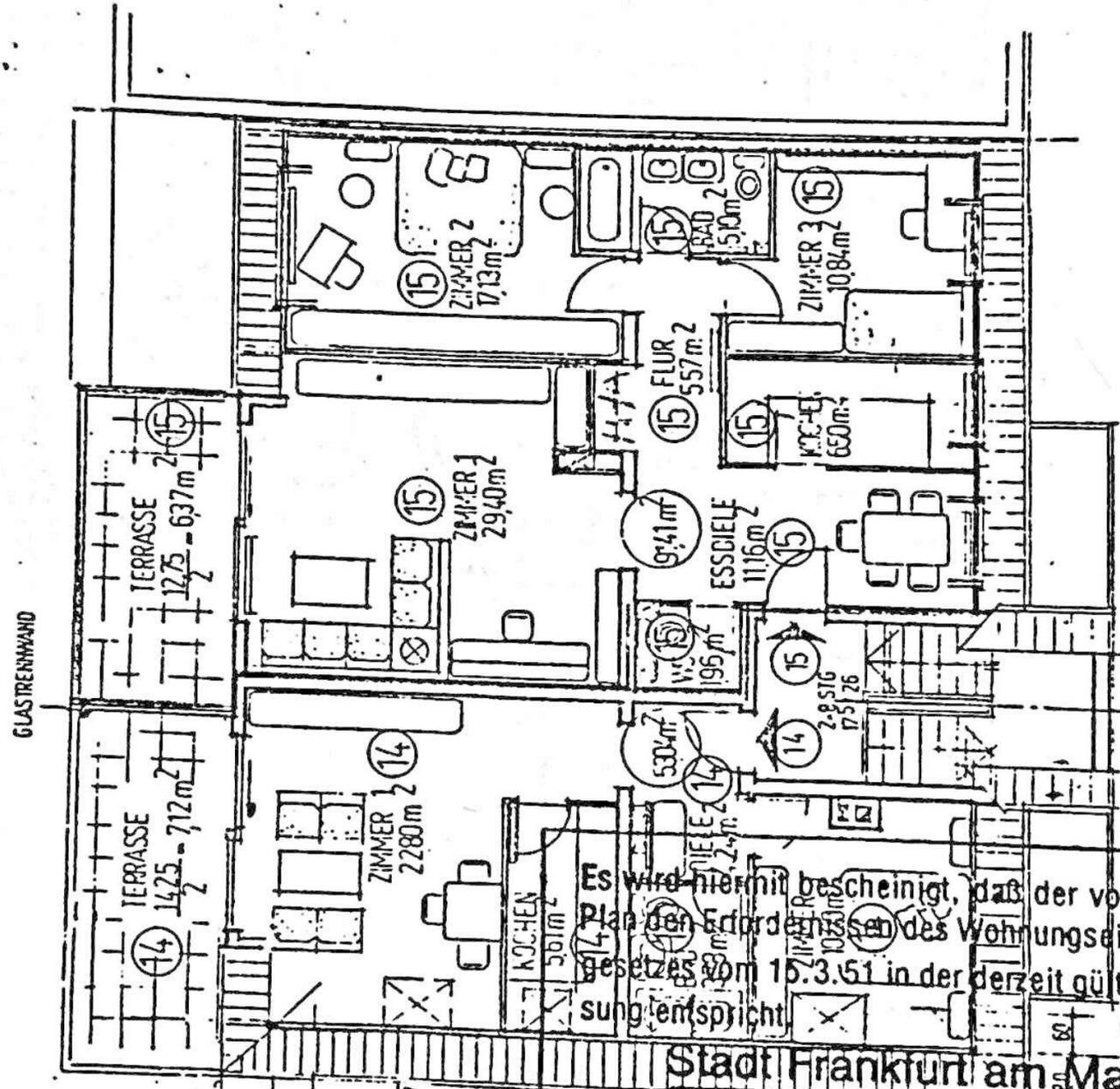
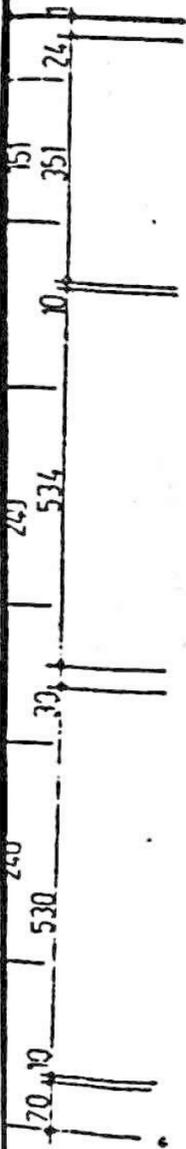
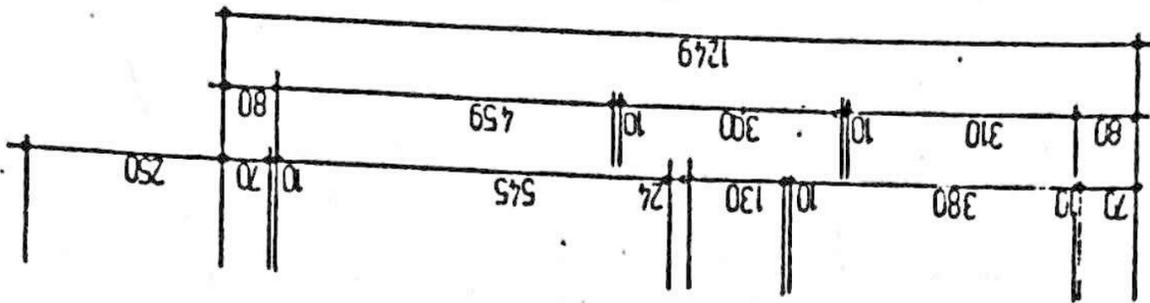


SCHRIIT DURCH DACHE  
MIT HOHEITANGABEN

Anlage 8  
zu UR.-Nr. 152/84  
des Notars  
vom 24.8.84  
Jürgen Kicher

SCHWARZWALDSTRASSE 42  
DACHGESCHOSS

DIPLOM.-ING. G. WISSLER  
ARCHITEKT  
DARMSTADTER LANDSTR. 320  
6000 FRANKFURT/MAIN 70

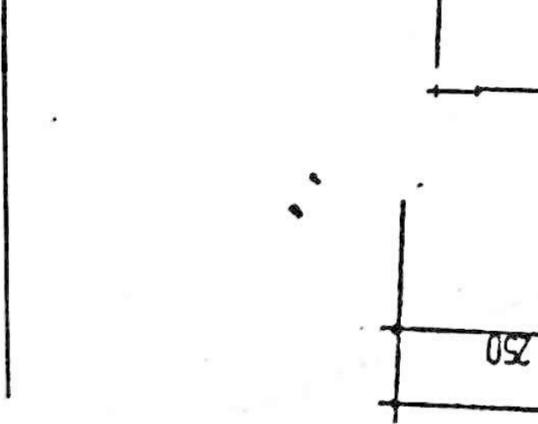


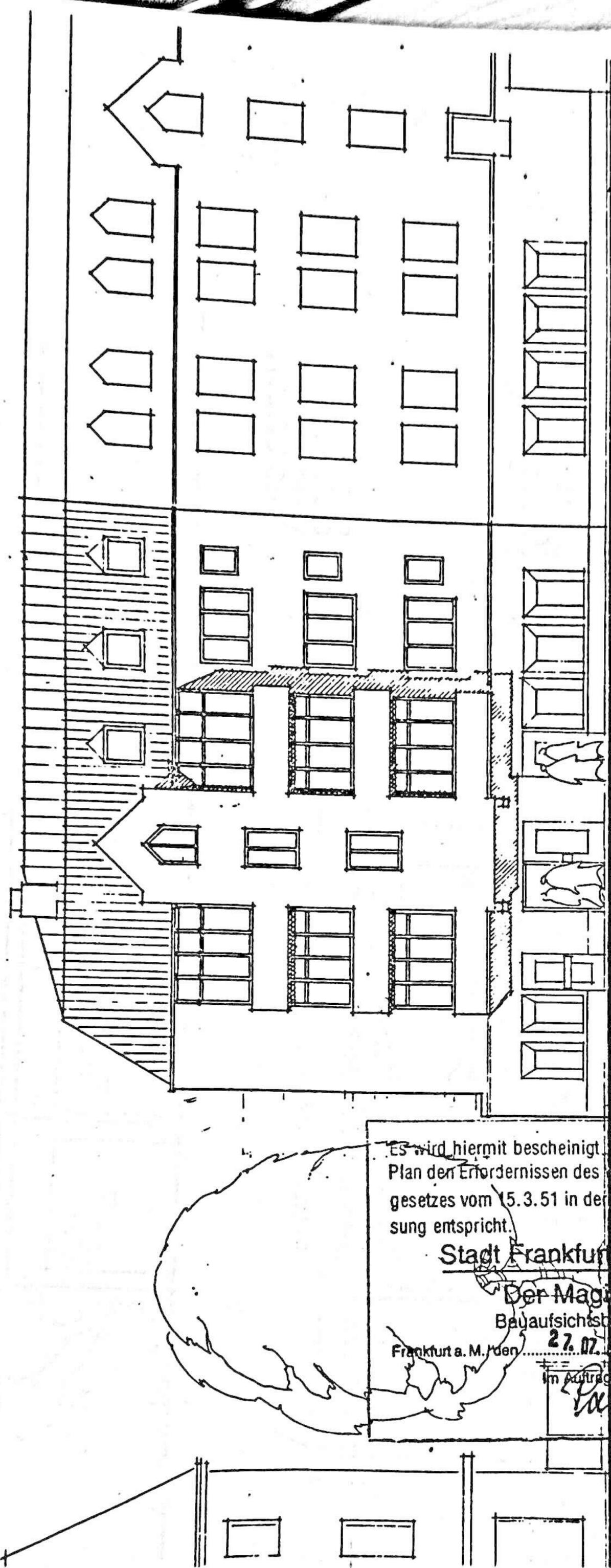
Es wird hiermit bescheinigt, daß der vorliegende Plan den Erfordernissen des Wohnungseigentums-Gesetzes vom 15.3.51 in der derzeit gültigen Fassung entspricht.

Stadt Frankfurt am Main

Der Magistrat  
Bauaufsichtsbehörde  
Frankfurt a. M., den 27. 07. 84

Im Auftrage  
*Rohr*





Anlage 9  
 zu UR.-Nr. 100 22/84  
 des Notars  
 Jürgen Kuchler  
 vom 24. 8. 84

SCHWARZWALDSTRASSE  
 STRASSENANSICHT

DIPL.-ING. G. WISSLER  
 ARCHITECT  
 DARMSTÄDTERLANDSTR. 320  
 6000 FRANKFURT/MAIN 70

Es wird hiermit bescheinigt, daß der vorliegende  
 Plan den Erfordernissen des Wohnungseigentums-  
 gesetzes vom 15. 3. 51 in der derzeit gültigen Fas-  
 sung entspricht.

Stadt Frankfurt am Main

Der Magistrat  
 Bauaufsichtsbehörde

Frankfurt a. M. den

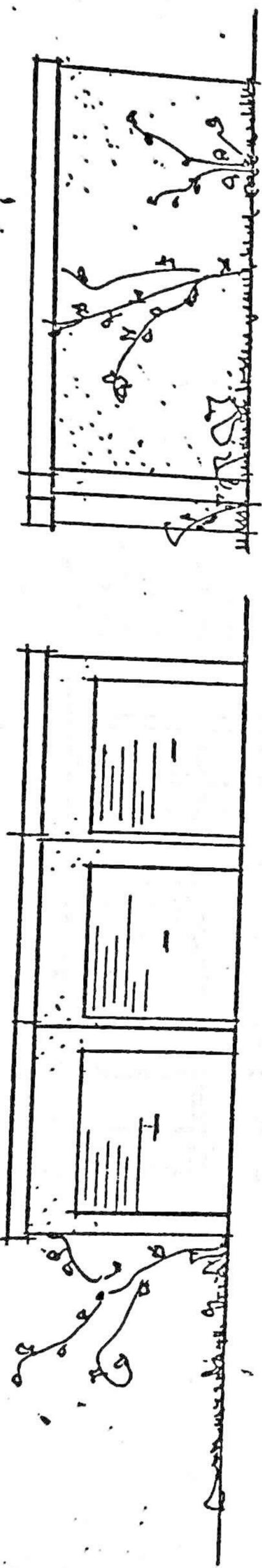
27. 07. 84

Im Auftrag



Anlage 10  
 zu UR.-Nr. 182/84 7  
 des Notars Kecher  
 vom 24.1.84

101

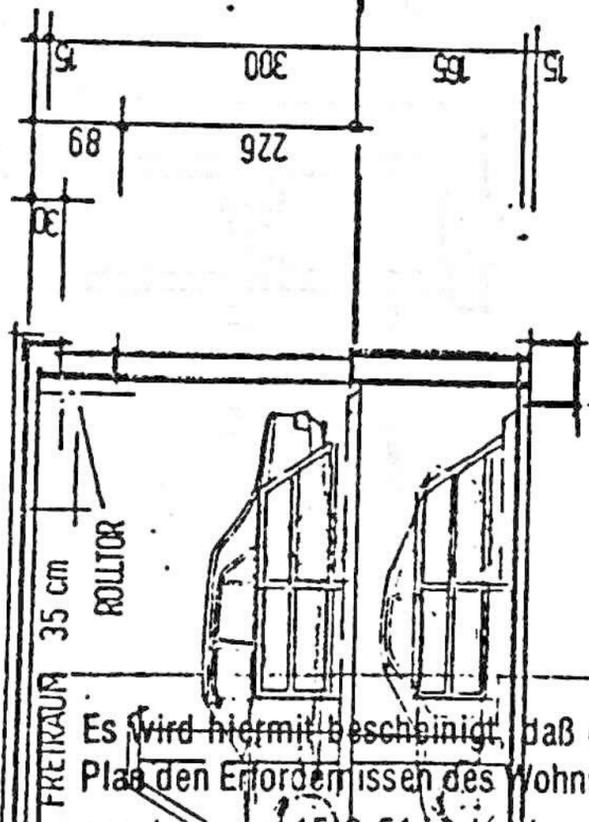


ANSICHTEN  
 SCHNITT

GARAGENANLAGE  
 SCHWARZWALDSTRASSE 42 FFM.  
 BAUHERR  
 WOLEGO GmbH u CO. KG.  
 BLATT: M1100 APRIL 84

DIPL.-ING. GÜNTER WISSLER  
 A R C H I T E K T  
 DARMSTÄDTER LANDSTRASSE 320  
 6000 FRANKFURT/MAIN 70  
 TELEFON 68 38 20

ENTWASSERUNG ÜBER DACHEINLAUF U ANSCHLUSS AN DAS KANALNETZ



PAPPEINDECKUNG  
 RINGANKER  
 GLEITFOLIE

Stadt Frankfurt am Main

Der Magistrat  
 Bauaufsichtsbehörde

Frankfurt a. M., den 27. 07. 84

Im Auftrag

*Pava*



Anlage 11  
zu UR.-Nr.  
des Notars

vom

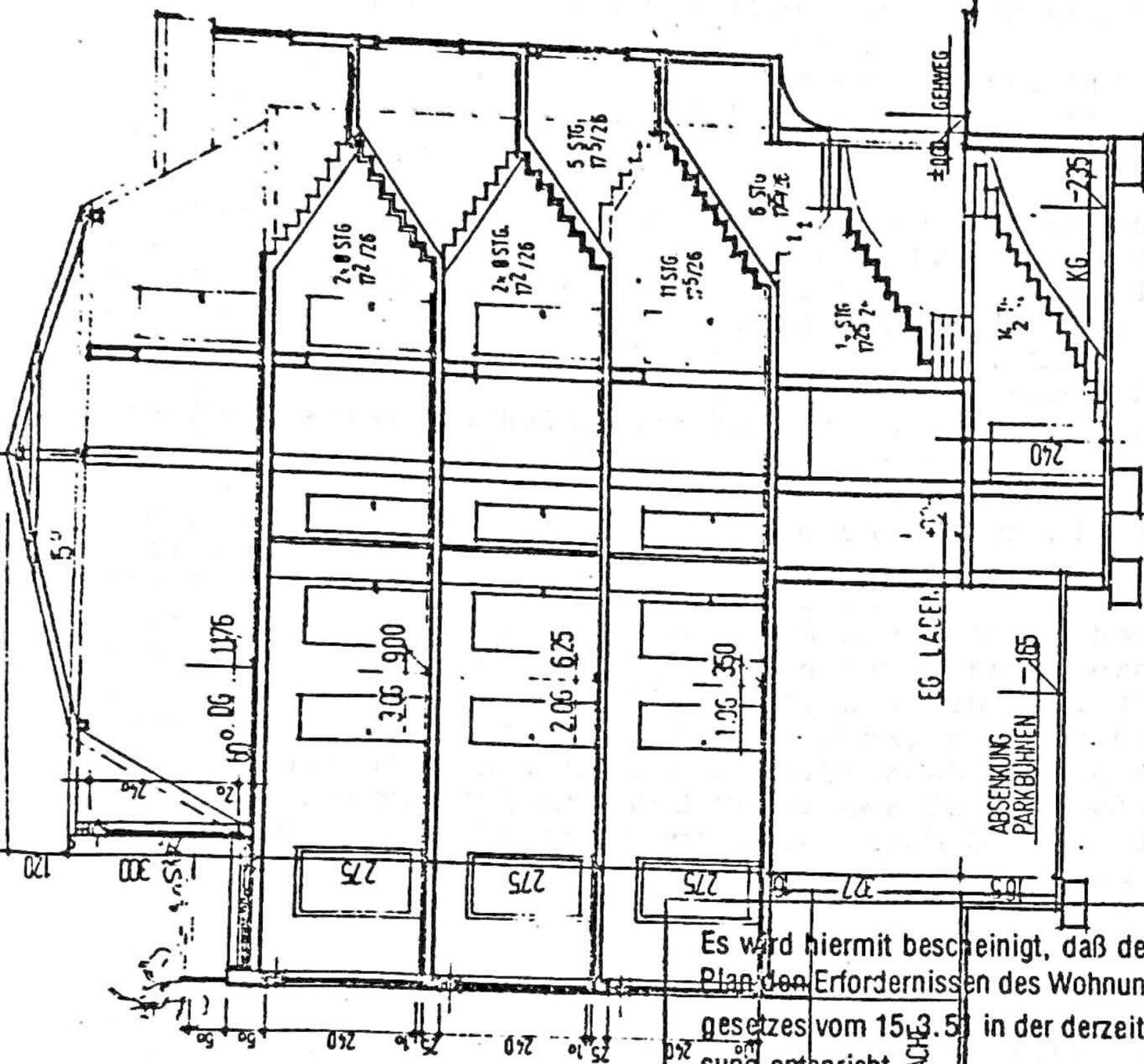
102/84  
Jürgen Kucher  
24.8.84

102

MEHRFAMILIENWOHNHAUS  
SCHWARZWALDSTRASSE 42 FFM.  
BAUHERR:  
WOLLEGO Gm.b.H u CO. KG

DIPL.-ING. G. WISSLER  
ARCHITEKT  
DARMSTÄDTERLANDSTR. 320  
6000 FRANKFURT/MAIN 70

SCHNITT



Es wird hiermit bescheinigt, daß der vorliegende Plan den Erfordernissen des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.3.51 in der derzeit gültigen Fassung entspricht.

Stadt Frankfurt am Main

Der Magistrat  
Bauaufsichtsbehörde

Frankfurt a.M., den 27.07.84

Im Auftrag

*Reber*



103  
12

## BAUBESCHREIBUNG

Liegenschaft Schwarzwaldstraße 42 in 6 Frankfurt/Main  
Eigentumswohnanlage

BAUHERR: WOLEGO GmbH & Co. KG

### Äußere Gestaltung:

Das Haus ist viergeschossig mit Mansard-Dach geplant.  
Der Zugang erfolgt von der Schwarzwaldstraße.

Das Haus erhält einen Edelkratzputz hell, Südseite Sichtmauerwerk.  
Der Sockel wird farblich mit dazu passenden Klinkersteinern verkleinert.  
Balkonbrüstungen aus Rechteckprofilen, feuerverzinkt.

Erd-, Mauer-, Beton- und Stahlbetonarbeiten und Isolierarbeiten, werden als Mauerwerksbau ausgeführt.  
Fundamente als Streifenfundamente nach stat. Erfordernis bewehrt, in Beton und Stahlbeton, auf Sauberkeitsschicht betoniert. Die Kanalrohre liegen unter der Kellerdecke bzw. Kellersohle.

Kellerwände als tragende Außenwände sind in Beton- und Kellersteinen, Obergeschosse 30 cm starkes Mauerwerk in Isolierziegelsteinen POROTON oder dergleichen, Mörtelgruppe II. Tragende Wohnungstrennwände aus Kalksandstein-Vollsteinen 30 cm stark, hiermit wird eine gute Schalldämmung erreicht. Leichte, nicht tragende Zwischenwände aus 9,5 cm starken Bauplatten. Die Isolierung des Mauerwerks im Kellergeschoß gegen aufsteigende Feuchtigkeit erfolgt durch wasserdichten Beton mit zusätzlichem Isolieranstrich.

Die Außenwände Mauerwerk im Erdreich werden mit Zement Isolierputz ausgeputzt und dreimal mit Bitumen-Isolieranstrich isoliert. Die Kellersohle ist aus Beton auf Sandbett verlegt, gegossene Decken über dem Kellergeschoß und den Wohngeschossen aus Stahlbeton 18 cm stark, örtlich gegossen gem. stat. Berechnung. Treppelläufe und Podeste ebenfalls in Stahlbeton gem. stat. Berechnung. Heizkamine aus Schamotte-Fertigrohren, die mit einer Wärmeisolierung ummantelt sind, über Dach eine zusätzliche Klinkerummauerung mit Betonabschlußplatte und Meidinger Scheibe als Schutzdach. Abluftkamine aus Beton-Formsteinen nach DIN 18 017, aus Feinkorn-Betonlüftungssteinen, mit einem Hauptschacht und Nebenschacht.

### Dachdeckerarbeiten:

Als Dachkonstruktion ist ein Kaltdach vorgesehen, zimmermannsmäßig abgebunden. Voll wärme gedämmt, Dachhaut dunkel gefärbte Bitumenschindel.

## Spenglerarbeiten:

Dachrinnen und Ablaufrohre in Zinkblech.  
 Heizungsschornstein und die Abluftkamine werden in verzinktem  
 Blech mit Walzblei eingefast.  
 Betonbalken und Wandvorsprung im Erdgeschoß mit Zink abgedeckt.

AUSBAUARBEITEN:

## Sanitäre Installationen:

Sämtliche Wasserleitungen werde in DIN-Rohren, verzinkt, verlegt.  
 Alle Rohrleitungen liegen in Wandschlitz, unter Putz und sind  
 mit Spezial-Isoliermörtel ausgefüllt, um Schwitzwasser und  
 Schallübertragungen zu vermeiden. Zusätzlich sind noch für die  
 Verteilungsleitungen abgemauerte Installationsschächte vorgese-  
 hen.

Allgemeine Beschreibung der Bäder, Duschbäder, sep. WC:

Badezimmer: Badewanne, 1 Waschtisch und 1 WC,

Badewanne SANIFORM 170/70 cm, 3,5 mm stark-wandig,  
 weiß oder beige, säurefest, mit verchromter Ab-  
 und Überlaufgarnitur, Excenter mit Geruchverschluß  
 (kein Stopfen mit Kette), verchromter GROHE-Wan-  
 nenfüll- und Brausebatterie 1/2" mit Kunststoff-  
 brauseschlauch, Tele-Handbrause, in weiß.

Waschtisch als Porzellan-Waschtisch 65 cm Modell  
 TARGA oder ähnl. Fabrikat - GROHE Einlochbatterie  
 1/2" mit hohem schwenkbarem Auslauf sowie Excen-  
 ter-Ab- und Überlaufgarnitur, 1 1/4" mit verchrom-  
 tem Geruchverschluß 1 1/4" und verchromten Eckven-  
 tilen mit Schutzrosette vorgesehen.

WC-Anlage bestehend aus Porzellan-Flachspülklosett  
 mit hinterem Abgang, tiefhängendem Kunststoff-  
 Spülkasten, geräuschgedämmt, mengenregulierbar. WC  
 erhält einen weißen Bagerre-Spezialsitz oder ähnl.  
 mit Deckel und entsprechenden Papierhalter.

In der Waschküche ist eine Waschmaschine mit Münz-  
 automat eingebaut.

Die zentrale Warmwasserversorgung befindet sich im Heizraum. Sie  
 wird über eine Warmwasserheizung mittels Boiler gespeist. Eine  
 eingebaute Pumpe sorgt für den nötigen Wasserdruck und sofortigen  
 Warmwasseraustritt aus der Wasserleitung.

### Zentrale Heizungsanlage:

Diese befindet sich im Kellergeschoß in einem dafür vorgesehenen Heizraum. Die Anlage ist voll automatisch mit Außentemperatur- und witterungsabhängiger Regelanlage. Als Heizkessel gußeiserner Spezialkessel für Gasbefeuerung mit einer entsprechenden Wärmeleistung, nach Wärmebedarfsberechnung.

Kessel mit Gasbrenner einschl. aller Sicherheitsarmaturen, eine Ladepumpe für den Boiler. Als Rohrleitungen Stahlrohr nach DIN in entsprechenden Dimensionen in bauseits vorgesehene Wandschlitze geplant. Die Schlitze werden - wie auch die Sanitärschlitze - mit einem Spezial-Dämm-Mörtel ausgefüllt, um ein Weiterleiten in das Mauerwerk zu vermeiden.

Heizkörper als Stahlradiatoren in den Wohnräumen und Heizplatten in Küchen und Bädern vorgesehen. Ebenso ist die Warmwasseraufbereitung je nach Bedarf regelbar, sie wird über den Heizkessel gespeist.

### Elektroinstallationen:

Kompl. Lieferung und Montage der Elektroinstallationsarbeiten, Stark- und Schwachstrom, Antennen, Klingel und Sprech-Türöffner-Anlage sowie Telefonleerrohrnetz.

Treppenhausbeleuchtung und Außenbeleuchtung sowie Kellerausleuchtung und Hofbeleuchtung, einschl. Lieferung der Leuchtkörper, Zähleranmeldungen einschl. Zähleranträge beim Kraftwerk sind inbegriffen.

Hausanschluß über Hauptsicherungskasten mit entsprechenden Sicherungseinheiten im Kellergeschoß. Hier sind auch die Zähler in einem vom Treppenhaus zugänglichen Raum untergebracht. Jede Wohnung erhält in der Diele eine Unterverteilung mit Sicherungsautomaten für die einzelnen Stromkreise. Die Treppenhausbeleuchtung, Heizung und Außenbeleuchtung geht auf den Allgemein-Zähler.

### Wohnräume:

Schalter und Steckdosen in Busch-Jäger-Doro 2000, je 2 Zimmer ein extra Stromkreis, pro Zimmer eine Deckenbrennleuchte in Ausschaltung und 3 Steckdosen.

Wohnzimmer erhält zusätzlich eine Doppelsteckdose.

Diele 1 bzw. 2 Brennstellen und Aus- und Wechselschaltung, Bad 1 Wandbrennstelle mit Ausschalter (Beleuchtung Spiegelschrank) 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung, Küche 1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter, 2 Steckdosen (Waschmaschine oder Geschirrspülmaschine) mit Kühlschrank im unteren Teil,

1 Doppelsteckdose über der Arbeitsplatte,  
 1 Elektro-Herd-Leitung mit Anschlußdose,  
 1 Anschluß für Dunsthaube.  
 Bis in die Diele mündet die Telefon-Leerrohrleitung. Hier ist die  
 Anschlußdose für den Telefonapparat vorgesehen.

#### AUSSENBELEUCHTUNG UND TREPPENHAUS:

8-Min.-Schaltung,  
 1 Leuchte auf jedem Podest,  
 Außenbeleuchtung mit Wandlampen an der Fassade zum Eingang, sowie  
 im Bereich der Zufahrt zu den Stellplätzen PKW.  
 Jede Wohnung ist mit einer Tür-Sprech- und Klingelanlage ausge-  
 stattet.  
 Der Keller ist mit entsprechenden Feuchtraumleitungen und mit  
 ausreichend vielen Beleuchtungskörpern (Schiffsarmaturen) vorge-  
 sehen. Leuchtstoffröhren in den Naßräumen.

#### ANTENNENANLAGE:

Eine Gemeinschaftsantenne auf dem Dach für den Empfang von Rund-  
 funk, LMK - UKW sowie Fernsehen 1., 2. und 3. Programm, Südwest  
 und Bayern mit entsprechendem Verstärker, den Leitungen zu jeder  
 Wohnung und der Anschlußdose für Wohnzimmer ist vorzusehen.  
 Die Antenne wird vor Inbetriebnahme ausgerichtet und abgenommen.

#### SCHREINERARBEITEN:

Fenster als Drehkippfenster mit entsprechender Isolierverglasung.  
 Balkontüren als Drehkipp-Türen.  
 Alles in Kunststoff-Konstruktion. Die äußerst solide Fensterkon-  
 struktion ist in einem zugsicheren Rahmen eingebettet und bildet  
 mit Rolläden, Rolladenkasten, Fenster und Fenstertür-Element eine  
 Einheit. Sie gewährleistet hohen Wärme- und Schallschutz.  
 Wohnräume zu Balkonen erhalten Fenster-Tür-Element bis auf den  
 Fußboden, in der gleichen Konstruktion wie vor beschrieben.  
 Dreh-, Kipp-, Dreh-Tür-Beschlag sind verdeckt.  
 Als Einhandhebel-Beschlag in Leichtmetallkonstruktion vorgesehen.  
 Alle Fenster- und Fenster-Tür-Kombinationen erhalten zum Sonnen-  
 schutz und als Einbruchschutz Rolläden aus Kunststoff.  
 Holztüren mit Futter und Bekleidung aus Edelholz furniert, form-  
 schöne Ausführung, angeschlagen mit Anubabändern.  
 Küchentüren erhalten Glasausschnitt.  
 Wohnungseingangstüren in schallhemmender Ausführung, mit Sicher-  
 heitsschloß über Schließanlage. Mit einem Schlüssel kann Hausein-  
 gang- und Wohnungseingang, Keller, Heizung und Waschküche ge-  
 schlossen werden. Für jede Wohnung 3 Schlüssel.

### SCHLOSSERARBEITEN:

Kellerfenster aus verzinktem Stahl mit eingesetztem Schutzgitter, Treppenhausegeländer mit aufgesetztem Handlauf. Balkongeländer ebenfalls - teilweise - aus Rechteck-Rohr-Profilen mit senkrechten Stäben, Unter- und Obergurt, alles in feuerverzinkter Ausführung. Haustüranlage Aluminium eloxiert, mit Sicherheitsglas, Griffbändern, Klinkel- und elektr. Türöffneranlage über Schließanlage zu schließen. Im Bereich der Hauseingangstür befinden sich die Briefkästen, Türsprech- und Klingelanlage.

### FLIESEN- UND PLATTENARBEITEN:

Bäder werden bis 5 cm unter die Decke mit keramischen Platten ringsum gefliest. Zur Wahl stehen Dekorfliesen im Rechteckformat. Muster vorhanden. Verrechnungsbasis pro m<sup>2</sup> = DM 90,-- einschl. aller Nebenkosten. Fußböden in den Bädern werden mit Kacheln belegt. Farbe und Struktur zu den Fliesen passend.

In den Küchen ist die Naßwand oberhalb der Küchentheke 60 cm hoch 15/15 cm, mit Dekor- oder geflammten Majolika-Fliesen gefliest. Fußböden in den Küchen ebenfalls Kachelböden auf wärme-gedämmten Unterboden. Verrechnungsbasis für die Böden Küchen, Bäder und WC pro m<sup>2</sup> = DM 90,-- einschl. aller Nebenkosten.

Alle Fensterbänke werden aus helle 2 cm starken Marmor, Jura-Material, gefertigt. Die Bänke sind geschliffen und mit abgerundeten Kanten versehen.

Äußere Plattenarbeiten der Balkone mit dunkel- oder hellbraunen Spaltklinkerplatten 7/25 cm groß, feuchtigkeitsgedämmt, verlegt. Dachterrasse und Zuwege mit Waschbetonplatten auf entsprechender Unterkonstruktion in Schüttung verlegt. Treppenläufe und Podeste sind wahlweise in Marmor Travertin geschliffen und gespachtelt.

### MALER- UND TAPETENARBEITEN:

Anstrich der Treppengeländer nach zuvor erfolgtem Rostschutzanstrich mit Ölfarbe vorgesehen. Die Innenwände der Wohnräume werden tapeziert, Rauhfasertapete mit mischfestem Anstrich. Küche, Bad und WC werden nicht tapeziert. Hier sind die Wandflächen mit einer Spezial-Dispersionsfarbe gerollt, mit leichter Plastik versehen. Auf Wunsch können leichte Pastelltöne zur Ausführung gelangen.

Die Wände des Treppenhauses sind mit einer Kunststofftapete oder mit einem Kunststoff-Spachtelputz angelegt. Alle äußeren Beton-  
 teile wie Balkonuntersichten, Sichtbetonblenden werden mit Außen-  
 dispersionsfarbe hell gestrichen, teils farblich abgesetzt.  
 Sämtliche Decken in Wohnräumen, Diele, Bädern und WC werden weiß  
 angelegt.  
 Ebenso die Treppenlaufuntersichten, Podestuntersichten mit Dis-  
 persionfarbe hell in Pastelltönen, passend zur Treppenhauswand  
 und Fußbodenfarbe, angelegt.

**Aufbau des Fußbodens:**

Wohnräume einschl. der Diele.  
 Auf die massiven Stahlbetondecken, in gegossener massiver  
 Ausführung in mindestens 18 cm Stärke kommt eine Styropormatte 2  
 x 20 mm stark, hierauf Abdeckpapier, mindestens 4 cm schwimmenden  
 Estrich als Zementestrich. Auf diesen Unterbau ist Teppichboden -  
 Farbe und Struktur nach vorzul. Muster zur Auswahl vorgesehen.  
 Bei Nichtgefallen der vorgesehenen Teppichböden werden DM 40,--  
 pro m<sup>2</sup> einschl. aller Nebenkosten, gutgeschrieben. Fußböden in  
 Küchen, Bädern und Duschbädern sowie WC und Balkone, siehe  
 Fliesenarbeiten.

**Garagenanlage:**

Im überbauten Teil des Erdgeschoßes mit ebener Zufahrt, sind  
 Doppelparker für 16 PKW. Die Garagen sind massiv gebaut, mit  
 Rollltoren, waagerechten Hebebühnen für je 1 PKW unten und 1 PKW  
 oben ausgelegt.

**Äußere Gestaltung:**

Die Südseite erhält eine Fassade aus Sichtmauerwerk.  
 Unter den Bäumen ist ein Kinderspielplatz vorgesehen.

**Anschluß an Versorgungsleitungen:**

Das Haus ist angeschlossen an den städt. Mischwasserkanal, Trink-  
 wasser, Gas- und elektr. Energieversorgung, Telefon. Bauseits  
 vorgesehen ist die Telefon-Leerrohr-Netzanlage. Von den Eigentü-  
 mern sind jedoch separat die Telefonanschlüsse und die Zähleran-  
 träge Strom zu beantragen.  
 Das Grundstück ist an die ausgebaute Straße angeschlossen mit  
 Gehsteig und Parkstreifen.

Geringfügige Abweichungen und Änderungen dieser Baubeschreibung,  
 die für den Käufer nicht mit Mehrkosten verbunden sind und eine  
 Gesamt-Qualitätsminderung nicht verursachen bleiben vorbehalten.

Frankfurt/Main, den 07.08.1984

Vorstehende Ablichtung, die ein vollständiges Lichtbild der  
Urschrift ist, wird hiermit zum ersten Male ausgefertigt und  
erteilt an:

-Eigentümer zur Vorlage beim Grundbuchamt-.

Frankfurt am Main, den 24. August 1984

*Usinger*

(Wolfgang Usinger) Rechtsanwalt  
als amtlich bestellter Vertreter  
des Notars Jürgen Kicker

