



Verhandelt

zu Berlin

, am zwölften September neunzehnhundert-
zweiundsiebzig (12. 9. 1972)

Vor dem unterzeichneten Notar

Hubertus Schlenzig

in Berlin 15, Uhlandstraße 28

erschien heute

— von Person bekannt —

der Kaufmann,
Herr Herbert Klein,

geschäftsansässig in
6079 Buchschlag, Im Steingrund 2.

Der Erschienene erklärte zunächst, daß er seine nachstehenden Erklärungen wie folgt abgebe:

1. Im eigenen Namen,
2. für den Architekten, Herrn Gerhard Karl Stein,
3. für die Kauffrau, Frau Lydia Houssong geb. Paulus,
4. für den techn. Angestellten, Herrn Günther Klein,
5. für den Bankkaufmann, Herrn Herbert Weizel,
6. für den Architekten, Herrn Willi Schmieg,
7. für den Vers.-Kaufmann, Herrn Ernst Zehnder,
8. für den Kaufmann, Herrn Günter Bartetzko,
9. für den Kaufmann, Herrn Horst Frieser,
10. für die Investbau GmbH & Co. Kommanditgesellschaft, und zwar in seiner Eigenschaft als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der Investbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die wiederum die alleinige persönlich haftende Gesellschafterin der vorbezeichneten Kommanditgesellschaft ist.

Zum Nachweis der jeweiligen Vertretungsbefugnis werden beglaubigte Registerauszüge neuesten Datums nachgereicht.

Soweit es sich um die Vollmachtgeber vorstehend zu 2. bis 9. handelt, sind die Vollmachten bisher mündlich erteilt. Vollmachtsbestätigungen in der Form des § 29 GBO werden alsbald nachgereicht.

Der Erschienene erklärte:

Die Investbau GmbH & Co. Kommanditgesellschaft ist zur Zeit Erbbauberechtigte hinsichtlich des Erbbaurechts

— eingetragen im Erbbaugrundbuch des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg von Marienfelde Band 117 Blatt 3657 —,

lastend auf dem Grundstück Berlin 42, An der Straße 430, An der Straße 432, Am Grimmingweg und an der Daimlerstraße,

— eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg von Marienfelde Band 117 Blatt 3656 —,

Gemarkung Marienfelde Flur 1 Flurstück 22/75, mit einer Größe von 3,9634 ha.

Als Grundstückseigentümer ist das Deutsche Reich (Reichseisenbahnvermögen) eingetragen.

Aufgrund der Kaufverträge vom heutigen Tage — Nr. 675/1972 bis 683/1972 der Urkundenrolle des amtierenden Notars — werden meine Vollmachtgeber und ich selbst als Mitberechtigte hinsichtlich des Erbbaurechts im Erbbaugrundbuch eingetragen werden, und zwar mein Vollmachtgeber, Herr Stein, zu einem ideellen Anteil von 2665/100000, meine sämtlichen übrigen Vollmachtgeber zu ideellen Anteilen von je 701/100000 und ich selbst zu einem ideellen Anteil von 3248/100000.

Die Investbau GmbH & Co. Kommanditgesellschaft bleibt also lediglich mit einem Mitberechtigungsanteil von 89180/100000 eingetragen.

Der Eigentümer hat der Erbbauberechtigten das Erbbaurecht mit notariellem Vertrag vom 1. März 1971 — Nr. 99/1971 der Urk.-Rolle des Notars Dr. Ludwig Bock in Berlin — bestellt. Eine beglaubigte Abschrift dieser Verhandlung wird diesem Protokoll als Anlage beigefügt. Der Inhalt des Erbbaurechtsvertrages ist Gegenstand der nachstehenden Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung.

Auf dem genannten Grundstück sollen Wohnungen, Läden, ein Heizwerk mit Übergabestationen und möglicherweise auch ein Parkhaus errichtet werden.

In den nachstehenden Erklärungen ist grundsätzlich — soweit es sich nicht um Sondereigentum handelt — anstelle des Wortes „Eigentum“ das Wort „Erbbaurecht“ zu setzen. So z. B. statt „Eigentümer“ bzw. „Wohnungseigentümer“, „Wohnungserbbauberechtigter“, statt „Teileigentümer“, Teilerbbauberechtigter“, statt „Wohnungseigentum“ bzw. „Eigentumswohnung“, „Wohnungserbbaurecht“, statt „Teileigentum“, „Teilerbbaurecht“, statt „gemeinschaftlichen Eigentums“ bzw. „Gemeinschaftseigentum“, „gemeinschaftliches Erbbaurecht“, statt „Wohnungseigentumsgemeinschaft“ bzw. „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ bzw. „Eigentümergeinschaft“, „Gemeinschaft der Wohnungserbbauberechtigten“, statt „Eigentümersammlung“, „Versammlung der Wohnungserbbauberechtigten“, statt Miteigentumsanteil“, „Mitberechtigungsanteil“.

Im übrigen gelten die nachstehenden Bestimmungen für Wohnungserbbauberechtigte bzw. für Wohnungserbbaurechte entsprechend für Teilerbbauberechtigte bzw. Teilerbbaurechte. Dieses vorausgeschickt, erklärte der Erschienene im eigenen Namen und für die von ihm Vertretenen folgendes:

I. TEILUNGSERKLÄRUNG

§ 1

Die Erbbauberechtigten geben hiermit gegenüber dem Grundbuchamt gemäß § 3 in Verbindung mit § 30 WEG (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht — Wohnungseigentumsgesetz, nachstehend kurz WEG genannt — vom 15. März 1951) die Erklärung ab, daß das Erbbaurecht an dem Grundstück in Mitberechtigungsanteile in der Weise aufgeteilt wird, daß mit jedem Anteil das Sonder Eigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in den auf dem Grundstück zu errichtenden Gebäuden verbunden ist.

§ 2

Es werden folgende Miteigentumsanteile, jeweils verbunden mit Sondereigentum, gebildet:

1. Mitberechtigungsanteil von 180/100 000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 01-00-1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß, Haus 1,
2. Mitberechtigungsanteil von 245/100 000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 01-00-2 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß, Haus 1,
3. Mitberechtigungsanteil von 165/100 000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 01-00-3 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß, Haus 1,
4. Mitberechtigungsanteil von 213/100 000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 01-01-1 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoß, Haus 1,
5. Mitberechtigungsanteil von 245/100 000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 01-01-2 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoß, Haus 1,
6. Mitberechtigungsanteil von 203/100 000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 01-01-3 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoß, Haus 1,
7. Mitberechtigungsanteil von 243/100 000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 01-01-4 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoß, Haus 1,
8. Mitberechtigungsanteil von 213/100 000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 01-02-1 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoß, Haus 1,
9. Mitberechtigungsanteil von 245/100 000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 01-02-2 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoß, Haus 1,
10. Mitberechtigungsanteil von 203/100 000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 01-02-3 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoß, Haus 1,
11. Mitberechtigungsanteil von 243/100 000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 01-02-4 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoß, Haus 1,
12. Mitberechtigungsanteil von 213/100 000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 01-03-1 bezeichneten Wohnung im 3. Obergeschoß, Haus 1,
13. Mitberechtigungsanteil von 245/100 000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 01-03-2 bezeichneten Wohnung im 3. Obergeschoß, Haus 1,
14. Mitberechtigungsanteil von 203/100 000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 01-03-3 bezeichneten Wohnung im 3. Obergeschoß, Haus 1,
15. Mitberechtigungsanteil von 243/100 000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 01-03-4 bezeichneten Wohnung im 3. Obergeschoß, Haus 1,
16. Mitberechtigungsanteil von 213/100 000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 01-04-1 bezeichneten Wohnung im 4. Obergeschoß, Haus 1,
17. Mitberechtigungsanteil von 245/100 000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 01-04-2 bezeichneten Wohnung im 4. Obergeschoß, Haus 1,
18. Mitberechtigungsanteil von 203/100 000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 01-04-3 bezeichneten Wohnung im 4. Obergeschoß, Haus 1,

- | | |
|---|--|
| <p>163. Mitberechtigungsanteil von 273/100 000, verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. 06-02-1 bezeichneten
Wohnung im 2. Obergeschoß, Haus 6,</p> <p>164. Mitberechtigungsanteil von 177/100 000, verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. 06-02-2 bezeichneten
Wohnung im 2. Obergeschoß, Haus 6,</p> <p>165. Mitberechtigungsanteil von 229/100 000, verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. 06-02-3 bezeichneten
Wohnung im 2. Obergeschoß, Haus 6,</p> <p>166. Mitberechtigungsanteil von 274/100 000, verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. 06-03-1 bezeichneten
Wohnung im 3. Obergeschoß, Haus 6,</p> <p>167. Mitberechtigungsanteil von 177/100 000, verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. 06-03-2 bezeichneten
Wohnung im 3. Obergeschoß, Haus 6,</p> <p>168. Mitberechtigungsanteil von 229/100 000, verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. 06-03-3 bezeichneten
Wohnung im 3. Obergeschoß, Haus 6,</p> <p>169. Mitberechtigungsanteil von 274/100 000, verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. 06-04-1 bezeichneten
Wohnung im 4. Obergeschoß, Haus 6,</p> <p>170. Mitberechtigungsanteil von 177/100 000, verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. 06-04-2 bezeichneten
Wohnung im 4. Obergeschoß, Haus 6,</p> <p>171. Mitberechtigungsanteil von 231/100 000, verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. 06-04-3 bezeichneten
Wohnung im 4. Obergeschoß, Haus 6,</p> | <p>172. Mitberechtigungsanteil von 274/100 000, verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. 06-05-1 bezeichneten
Wohnung im 5. Obergeschoß, Haus 6,</p> <p>173. Mitberechtigungsanteil von 177/100 000, verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. 06-05-2 bezeichneten
Wohnung im 5. Obergeschoß, Haus 6,</p> <p>174. Mitberechtigungsanteil von 231/100 000, verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. 06-05-3 bezeichneten
Wohnung im 5. Obergeschoß, Haus 6,</p> <p>175. Mitberechtigungsanteil von 219/100 000, verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. 06-06-2 bezeichneten
Wohnung im 6. Obergeschoß, Haus 6,</p> <p>176. Mitberechtigungsanteil von 231/100 000, verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. 06-06-3 bezeichneten
Wohnung im 6. Obergeschoß, Haus 6,</p> <p>177. Mitberechtigungsanteil von 334/100 000, verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der aus dem
Aufteilungsplan ersichtlichen
Ladenfläche im Haus 1, Erdgeschoß,</p> <p>178. Mitberechtigungsanteil von 60946/100 000, verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der aus dem
Aufteilungsplan ersichtlichen
Heizzentrale im Haus 1, Keller, FZ 47</p> <p>179. Mitberechtigungsanteil von 9/100 000, verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der aus dem
Aufteilungsplan ersichtlichen
Übergabestation im Haus 4, Keller. FZ 45</p> |
|---|--|

§ 3

Mit Rücksicht darauf, daß in zwei weiteren Bauabschnitten die Errichtung von zusätzlichen Wohnungen oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen vorgesehen ist, behält sich die Investbau GmbH & Co. KG vor, von den Mitberechtigungsanteilen bei der Heizzentrale, die zur Zeit 60946/100 000 Anteile betragen soll, eine weitere Aufteilung vorzunehmen, um zusätzliche Mitberechtigungsanteile für die geplanten Wohnungen bzw. nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen zu bilden.

Demgemäß haben die Wohnungserbbauberechtigten die nachträgliche Änderung der Teilungserklärung und die Durchführung der weiter geplanten Baumaßnahme entschädigungslos zu dulden.

Die Investbau GmbH & Co. KG gilt als unwiderruflich bevollmächtigt, die Abänderung der Teilungserklärung gemäß dem vorstehenden Zweck vorzunehmen und beim Grundbuchamt die erforderlichen Anträge zu stellen.

Sollte es hierzu nicht kommen, wird der Verwalter unwiderruflich angewiesen, nach Bezugsfertigkeit der Heizzentrale im Haus 1, Keller, bei Abrechnungen, denen die Höhe des Mitberechtigungsanteils zugrunde liegt, diese Heizzentrale mit einem Mitberechtigungsanteil von 123/100 000 zu berücksichtigen. Die Stimmrechtsregelung gemäß § 15 Abs. 5 der nachstehenden Gemeinschaftsordnung bleibt hiervon unberührt.

II. Gemeinschaftsordnung

§ 1 Allgemeines

Für die Rechtsbeziehungen der Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer untereinander sowie zwischen ihnen und dem Verwalter gelten die Vorschriften der §§ 10 bis 28 WEG in Verbindung mit § 30 WEG, soweit nicht nachstehend etwas anderes bestimmt ist.

§ 2 Begriffsbestimmungen

(1) Wohnanlage im Sinne dieser Gemeinschaftsordnung ist die Summe des gemeinschaftlichen Eigentums und aller Sondereigentumseinheiten.

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

(3) Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Mitberechtigungsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

(4) Gemeinschaftliches Eigentum sind die Teile, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude, die nicht im Sondereigentum stehen. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.

Gemeinschaftliches Eigentum sind auch die sämtlichen Wagenabstellplätze, die auf der Wohnanlage außerhalb des Teileigentums „Parkhaus“ errichtet werden. Für diese Abstellplätze gilt die Sonderregelung des § 3 Abs. 6.

(5) 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 Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume, sowie der Bodenbelag von Balkonen und Terrassen,
- b) die nichttragenden Zwischenwände innerhalb des Sondereigentums,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume und die Außenfenster, Balkon- und Terrassen- sowie Außentüren,
- e) sämtliche, innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände,
- f) die Wasserleitung vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an,
- g) die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung ab Zähler, sowie die Schwachstrom- und Antennenleitungen von der jeweiligen Hauptleitung an,
- h) die Entwässerungsleitung bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung,
- i) die Vor- und Rücklaufleitung und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Falleitung an,
- k) die Rolläden einschließlich der Rolladenkästen, soweit vorhanden,
- l) die Garagentore, soweit vorhanden.

§ 3 Nutzung des Wohnungseigentums

(1) Der Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Wohnungseigentums, 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 gegebenenfalls den Erfordernissen der Praxis künftig durch Änderung anpassen.

(2) Zur Ausübung eines Gewerbebetriebes oder Berufes in der Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit Zustimmung des Verwalters berechtigt. Die Zustimmung kann unter Auflagen erteilt werden; sie ist stets widerruflich, kann jedoch vom Verwalter nur aus wichtigem Grund verweigert 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 beeinträchtigen.

(3) Die Bestimmungen des vorgehenden Absatzes gelten sinngemäß auch für die erforderliche Zustimmung zur Vermietung, Verpachtung oder sonstige Gebrauchsüberlassung einer Wohnung. Dies gilt jedoch nicht für den Fall der Überlassung an den Ehegatten des Eigentümers, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder wenn ein Kreditgeber zur Rettung seiner Forderung ein Wohnungseigentum angesteigert hat und es einem Dritten überläßt.

(4) Veränderungen am Wohnungseigentum bedürfen der schriftlichen Einwilligung des Verwalters, soweit es sich um Maurer- und Betonarbeiten handelt oder um Arbeiten, die Einfluß auf die allgemeine Verteilung von Be- und Entwässerung, Heizung, Strom und sonstige Leitungen wie Telefon und Antenne haben können.

(5) Erteilt der Verwalter in den Fällen der Ziffern 2-4 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 (vgl. § 15 Abs. 2 dieser Urkunde). Der Verwalter ist zu einer Änderung seiner Entscheidung verpflichtet, wenn er hierzu durch einen Beschluß der Wohnungseigentümer angehalten wird, zu dem die Stimmenmehrheit sämtlicher stimmberechtigter Wohnungseigentümer erforderlich ist (§ 6 Abs. 5 gilt sinngemäß).

(6) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Eigentum in Sondereigentum 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.

(7) a) Das Nutzungsrecht an den Abstellplätzen auf der Wohnanlage außerhalb des Teileigentums „Parkhaus“ einschließlich des Rechts zur Mitbenutzung der Zu- und Abgänge und die Befugnis, Bestimmungen über diese zu treffen, verbleibt bei der Investbau GmbH & Co. KG.

Die Investbau GmbH & Co. KG wird unwiderruflich bevollmächtigt, Erwerb von Eigentumswohnungen ein obligatorisches Nutzungsrecht an einem bestimmten Abstellplatz zu übertragen.

b) Sämtliche Wohnungseigentümer verzichten in bezug auf die Abstellplätze gegenüber dem Nutzungsberechtigten auf ihre Rechte aus dem gemeinschaftlichen Eigentum. Dieser Verzicht gilt auch für jeden Fall einer zulässigen Übertragung des Nutzungsrechtes durch den betreffenden Wohnungseigentümer gegenüber dessen jeweiligen Rechtsnachfolger.

c) Für die Übertragung und Entziehung des Nutzungsrechtes gelten die für das Wohnungseigentum getroffenen Bestimmungen entsprechend.

Für den Fall, daß eine Veräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters nicht bedarf, gilt diese Zustimmung für die Übertragung des obligatorischen Nutzungsrechtes ebenfalls als unwiderruflich erteilt.

d) Die für die Abstellplätze entfallenden Lasten und Kosten sind von dem jeweiligen Nutzungsberechtigten zu tragen.

(8) Der Verwalter teilt jedem Wohnungseigentümer einen Kellerraum zu.

§ 4 Übertragung des Wohnungseigentums

(1) Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Weiterveräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Die Zustimmungsgebühr beträgt ein Zwölftel der Verwaltergebühr, die in § 11 Abs. 7 festgelegt ist, zuzüglich Auslagen. Für sie haften Veräußerer und Erwerber als Gesamtschuldner. Die Zustimmung ist nicht erforderlich im Falle der Veräußerung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter. Die Beschränkung ist weiter für den Fall ausgeschlossen, daß der jeweilige Gläubiger des an erster Rangstelle eingetragenen Grundpfandrechts die Eigentumswohnung erwirbt oder ersteigert oder später weiterveräußert. In allen Fällen, in denen die Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung des Wohnungseigentums nicht erforderlich ist, sind der

Teilungserklärung v. 12.9.72 (BAI)

Erwerber und der Veräußerer verpflichtet, dem Verwalter den Eigentumsübergang anzuzeigen. Beide haften für den Schaden, der aus der Unterlassung der Anzeige entsteht, als Gesamtschuldner. Das gleiche gilt gegebenenfalls für das Miteigentum an dem Teileigentum „Parkhaus“ bzw. für das Sondernutzungsrecht an einem Abstellplatz, doch dürfen diese Rechte nur zusammen mit der Eigentumswohnung oder aber an einen anderen Wohnungseigentümer innerhalb der gleichen Wohnanlage veräußert werden, sofern bei der ersten Veräußerung der ideelle Miteigentumsanteil an dem Teileigentum „Parkhaus“ bzw. das Sondernutzungsrecht an einem Abstellplatz zusammen mit der Eigentumswohnung erworben wurde.

Die Investbau GmbH & Co. KG ist zu einer gesonderten Veräußerung berechtigt.

(2) Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grunde versagen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn begründete Zweifel daran bestehen, daß

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

Als wichtiger Grund für die Versagung der Zustimmung zu einer Weiterveräußerung gilt es insbesondere, wenn in dem Veräußerungsvertrag keine Vereinbarungen über die Zahlung des Erbbauzinses getroffen und insbesondere keine Unterwerfungserklärungen wegen des Erbbauzinses gegenüber der Grundstückseigentümerin, also dem Deutschen Reich (Reichseisenbahnvermögen), abgegeben worden sind.

(3) Versagt der Verwalter die Zustimmung, so gelten die Bestimmungen des § 3 Abs. 5 sinngemäß.

§ 5 Sondernutzung und Veränderung am gemeinschaftlichen Eigentum

(1) Teile des gemeinschaftlichen Eigentums können einer besonderen Nutzung durch Vermietung oder Verpachtung zugeführt werden.

(2) Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums bedürfen genauso der schriftlichen Einwilligung des Verwalters und dürfen nur in der vom Verwalter gebilligten Art und Form vorgenommen bzw. angebracht werden wie Reklameeinrichtungen und Schilder, Antennen und Markisen. § 3 Abs. 5 gilt sinngemäß.

(3) Mietverträge etc. zwischen der Wohngemeinschaft und einem Wohnungseigentümer enden ohne Kündigung mit dem Ablauf des Tages, an welchem der Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentum aufgibt.

(4) Der Verwalter ist beauftragt, namens und für Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft Rechtsverhältnisse über Sondernutzungsverhältnisse einzugehen und zu beenden. Die Erlöse hieraus werden den Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer 100 000stel-Anteile gutgebracht. Die Regelung des § 8 Abs. 7 bleibt hiervon unberührt.

(5) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die von dem im Haus 1 befindlichen Heizwerk unter Benutzung der zusätzlich zu schaffenden Übergabestationen erzeugte Wärme für die einzelnen Wohnungen abzunehmen.

§ 6 Instandhaltung

(1) Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks obliegt der Eigentümergemeinschaft, vertreten durch den Verwalter. Der Verwalter ist generell beauftragt und bevollmächtigt, alle hierzu erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

(2) Abschlußtüren, Außenfenster und gegebenenfalls Rolläden sind, wenn sie zum Sondereigentum gehören, vom Sondereigentümer instandzuhalten; in Bezug auf den Außenanstrich oder die äußere Oberflächenbehandlung sind sie wie gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln.

(3) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instandzuhalten, daß dadurch kein anderer Eigentümer beeinträchtigt und der Wert des Wohnungseigentums auf dem Niveau der bei Ersterwerb gelieferten Ausstattung erhalten bleibt.

(4) Größere Instandsetzungsmaßnahmen (z. B. Anstrich der Außenfassade, Dachdeckungen, Anstrich der Treppenhäuser, Fahrstuhlerneuerung oder dergleichen) schlägt der Verwalter der Eigentümergemeinschaft zur Beschlußfassung vor. Die Eigentümerversammlung entscheidet über solche Vorschläge mit einfacher Mehrheit. Die Entscheidung hat auch die Frage der Kostendeckung zu umfassen. Ist Gefahr im Verzuge, so ist der Verwalter berechtigt, Maßnahmen einzuleiten.

(5) Verfällt der Vorschlag des Verwalters der Ablehnung, so haften die ablehnenden Miteigentümer den zustimmenden für alle Schäden und Wertminderungen, die aufgrund der Nichtdurchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen entstehen, als Gesamtschuldner (vgl. § 15 Abs. 9). Die Namen der ablehnenden Eigentümer sind im Protokoll festzuhalten.

(6) Im Falle der Beschädigung von Gemeinschaftseigentum bleiben gesetzliche Schadenersatzansprüche unberührt. Für Schäden, die von Besuchern, Nutzungsberechtigten Dritten, Lieferanten, Spediteuren usw. — auch ohne Verschulden — verursacht werden, haften die betreffenden Eigentümer gegebenenfalls gesamtschuldnerisch mit diesen, und zwar im Falle der Beschädigung von Gemeinschaftseigentum gegenüber der Gemeinschaft, im Falle der Beschädigung von Sondereigentum gegenüber dem Wohnungseigentümer. Auch Eigentümer haften entsprechend für schuldlos verursachte Schäden.

§ 7 Anzeigepflicht des Wohnungseigentümers, Besichtigungsrecht des Verwalters

(1) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, Mängel, Schäden und Gefahrenmöglichkeiten am Grundstück oder Gebäude dem Verwalter unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

(2) Der Verwalter ist berechtigt, nach vorheriger Anmeldung zu angemessener Tageszeit den Zustand des Sondereigentums und des sich im Bereich des Sondereigentums befindlichen Teils des gemeinschaftlichen Eigentums im Hinblick auf etwa notwendige Instandhaltungsarbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen.

§ 8 Kostendeckung, Reparaturrücklage

(1) Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum erfolgen stets auf gemeinsame Rechnung aller Beteiligten. Die Kostenverteilung richtet sich nach § 11 Abs. 1 bzw. Abs. 6.

(2) Zum Zwecke der Deckung künftiger Instandsetzungskosten sind die Miteigentümer zur Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage verpflichtet. Jeder Miteigentümer hat einen nach seinem Anteil bemessenen Betrag zu entrichten. Dieser Betrag wird vom Verwalter festgesetzt. Eine Änderung dieser Festsetzung ist der Eigentümerversammlung nur mit der Mehrheit sämtlicher stimmberechtigter Wohnungseigentümer möglich. § 6 Absatz 5 gilt in diesem Falle sinngemäß.

§ 9 Wiederaufbau und Wiederherstellungspflicht

(1) Werden die Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen. Decken die Versicherungssumme und sonstige Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteils zu tragen.

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaues oder der Wiederherstellung von der Verpflichtung zur Beteiligung an dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung durch Veräußerung seines Wohnungseigentums befreien. Er hat zu diesem Zweck dem Verwalter eine gerichtliche oder notariell beurkundete Veräußerungs-Vollmacht zu erteilen. Dabei ist der Verwalter zu ermächtigen, das Wohnungseigentum freihändig zu veräußern oder nach Maßgabe und in entsprechender Anwendung der §§ 53 ff WEG versteigern zu lassen.

(3) Steht dem 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 bereit erklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

§ 10 Aufhebungsverfahren

Ist die Gemeinschaft in den Fällen des § 9 Abs. 3 aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und § 180 ZVG.

§ 11 Nutzungen, Lasten und Kosten

(1) Jedem Wohnungseigentümer gebührt ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums; jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen. Diese Regelung gilt nur, soweit nicht in den oder auf Grund der folgenden Absätze ein anderer Umlageschlüssel festgesetzt ist oder öffentlich-rechtliche Lasten und Gebühren lt. Einzelbescheiden für die einzelnen Eigentumswohnungen ergehen.

Die gesamte Wohnanlage wird zum Zwecke der Abrechnung in vier Abrechnungsgemeinschaften unterteilt, und zwar in der Weise, daß die sich aus der vorstehenden Teilungserklärung ergebenden bzw. in Aussicht genommenen Häuser 1 bis 6, 7 bis 10, 11 bis 17 und das Parkhaus eine besondere Abrechnungsgemeinschaft bilden. Der Verwalter ist verpflichtet, für jede Untergemeinschaft deren Aufwendung, also insbesondere deren Lasten, aber auch deren Nutzen auf die betreffende Untergemeinschaft gesondert umzulegen.

(2) Die Vorauszahlungen der Eigentümer bestimmen sich nach einem Wirtschaftsplan, den der Verwalter aufstellt. Wirtschaftsjahr soll das Kalenderjahr sein; der Verwalter kann jedoch Beginn und Ende des Wirtschaftsjahres hiervon abweichend festsetzen. Sofern die Umstände erhöhte Ansätze erforderlich machen, ist der Verwalter auch während des Wirtschaftsjahres zu einer Neufestsetzung der Vorauszahlungen berechtigt.

Abweichend von der vorstehenden grundsätzlichen Regelung wird eine Sonderregelung dahingehend getroffen, daß für die Dauer von einem Jahr, beginnend an demjenigen Monatsersten, der dem Bezug der ersten errichteten Wohnung folgt, ein pauschaliertes Wohngeld zu entrichten ist, über das eine Abrechnung nicht vorgenommen wird.

(3) Nach Ablauf eines jeden weiteren Wirtschaftsjahres hat der Verwalter eine Gesamtabrechnung für die Bewirtschaftung der Wohnanlage aufzustellen und auf dieser Grundlage, spätestens fünf Monate nach Ende des Wirtschaftsjahres, über die geleisteten Vorauszahlungen Abrechnung zu erteilen. Diese Abrechnung ist dem Wohnungseigentümer schriftlich mitzuteilen. Wenn nicht innerhalb von vier Wochen nach Absendung schriftlich begründeter Widerspruch eingelegt ist, gilt die Abrechnung als anerkannt.

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

Eine Beschlußfassung durch die Eigentümerversammlung (§ 28 Abs. 5 WEG) findet nicht statt. Eine Prüfung der Unterlagen durch den Vertrauensmann (vgl. § 18) findet gegebenenfalls während der normalen Geschäftszeit in den Büroräumen des Verwalters statt.

(4) Zahlungsrückstände auf die monatlichen Vorauszahlungen und auf etwaige jährliche Nachzahlungen sind ab Fälligkeit mit 4 vom Hundert über den jeweiligen Bundesbankdiskontsatz zu verzinsen. Die Zinsen werden der Rücklage gemäß Ziffer 5 f zugeführt. 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 Umlage sind folgende Posten:

- a) Steuern und öffentliche Abgaben,
- b) die Prämien für sämtliche nach dem pflichtgemäßen Ermessen des Verwalters erforderlichen Versicherungen einschließlich Haftpflicht für Verwalter und Hausmeister,
- 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 des Hausmeisters. Wird dem Hausmeister im Rahmen seines Entgeltes eine Wohnung zur Verfügung gestellt, so sind deren Kosten umlagefähig. Stellt der Verwalter die Wohnung aus eigenem Bestand zur Verfügung, so wird zunächst ein Betrag umgelegt, der einer kostendeckenden Miete, errechnet aus dem vergleichbaren Kaufpreis gleicher Wohnungen bei Erstverkauf, entspricht. Mietet der Verwalter die Wohnung von einem Dritten an, so wird der gezahlte Mietzins zuzüglich evtl. Selbstkosten umgelegt.

f) Beitrag zur Schaffung eines Sonderfonds bis zur Höhe von insgesamt $\frac{1}{4}$ der Summe, die nach dem Wirtschaftsplan (§ 16) Gegenstand der Abrechnung und Umlage (Abs. 5, unter Außerachtlassung des Buchstabens f) ist. Mit der Ansammlung des Sonderfonds ist mit Anfang des 2. vollen Wirtschaftsjahres zu beginnen. Der Sonderfonds soll danach binnen drei Wirtschaftsjahren in gleichmäßigen Beiträgen angespart werden.

Aus den Mitteln dieses Fonds ist der Verwalter berechtigt,

1. fällige Zahlungen im Vorlagewege zu leisten, ohne daß der Zahlungspflichtige im Innenverhältnis hiervon befreit wird,
 2. die Kosten der Rechtsverfolgung gegen säumige Miteigentümer zu bestreiten,
 3. seine rückständige Verwaltergebühr einschließlich der Mahngebühren zu entnehmen.
- g) Kosten für Betrieb der Fahrstühle (soweit vorhanden) und sonstige Sondereinrichtungen, wie z. B. einer Sammelantenne oder einer Gemeinschaftswaschküche,
- h) Kosten für Reinigung und Pflege von Haus- und Außenanlagen einschließlich Schnee und Eisbeseitigung,
- i) Kosten für Heizung und Warmwasser, die gegebenenfalls auf der Grundlage von Wärmemessern zu ermitteln oder nach einem vom Verwalter zu wählenden üblichen Verfahren umzulegen sind, bei Einschaltung einer Spezialfirma ist deren Abrechnung verbindlich,
- k) Kosten der Verwaltung,
- l) sonstige Betriebskosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung der Wohnanlage unmittelbar zusammenhängen und nach pflichtgemäßem Ermessen eines ordentlichen Verwalters notwendig sind.

(6) Die Höhe der umzulegenden Beträge folgt aus dem Wirtschaftsplan. Der Verwalter ist ermächtigt, den Umlageschlüssel unter Berücksichtigung von § 11 dieser Gemeinschaftsordnung festzusetzen, er kann im Einzelfall jedes andere angemessene oder in der Wohnungswirtschaft übliche Umlegungsverfahren anwenden (z. B. nach der Wohnfläche oder der Kopfzahl). Die Änderung einer entsprechenden Entscheidung des Verwalters ist nur mit $\frac{3}{4}$ -Mehrheit sämtlicher stimmberechtigter Wohnungseigentümer und nur mit Wirkung für das folgende Wirtschaftsjahr möglich.

(7) Die Verwaltergebühr beträgt unbeschadet der Mahngebühren je Eigentumswohnung 336,— DM und für jeden Abstellplatz 36,— DM jährlich, und zwar auch soweit sich dieser im Teileigentum „Parkhaus“ befindet.

Bei mehr als 50%iger gewerblicher Nutzung der Wohnung verdoppelt sich die Verwaltergebühr.

Gewerbliche Nutzung ist auch die Nutzung der Räume zur Ausübung eines freien Berufes.

Bei Vermietung der Wohnung oder des Abstellplatzes erhöht sich die Gebühr um $\frac{1}{5}$.

Für jede zweite und folgende Eigentümerversammlung in einem Jahr steht dem Verwalter eine Gebühr von DM 200,— sowie Reisekosten, gegebenenfalls auch für die protokollführende Person, zu. Hinzu kommt jeweils die Mehrwertsteuer bei allen Gebühren.

Sowohl die Eigentümergemeinschaft als auch der Verwalter sind berechtigt, eine Neufestsetzung der Verwaltergebühren zu verlangen, wenn sich die bei Vertragsabschluß maßgebenden Verhältnisse wesentlich ändern, als eine wesentliche Änderung ist insbesondere anzusehen, wenn sich der Tarif für die Angestellten im Baugewerbe ändert. Erhöht oder ermäßigt sich der Tarif für die Angestellten des Baugewerbes, so erhöht oder ermäßigt sich die Vergütung des Verwalters jeweils entsprechend um den gleichen Prozentsatz. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, den neuen Betrag nach einer begründeten Aufforderung des Verwalters zu entrichten, und zwar erstmals für den der Aufforderung folgenden Kalendermonat.

Werden am gemeinschaftlichen Eigentum Reparaturen mit einem Wert von über DM 5000,— ausgeführt, so hat der Verwalter Anspruch auf eine zusätzliche Vergütung. Diese beträgt in Prozenten der Reparaturkosten:

9%	bis DM 10000,—
8%	bis DM 40000,—
7%	bis DM 80000,—
6%	bis DM 200000,— und mehr

(8) Zahlungen erfolgen an die vom Verwalter bezeichnete Stelle. Der Verwalter ist ermächtigt, fällige Beträge im Lastschriftverfahren (Abbuchung von Bankkonten) einzuziehen. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, hierfür ein Bankkonto zu benennen und dort ein entsprechendes Guthaben zu unterhalten.

(9) Die Zahlungspflicht des Wohnungseigentümers beginnt mit dem Tag der von der Investbau GmbH & Co. KG erklärten Bezugsfertigkeit. Bei Neubezug gilt als Übergabetag für alle Wohnungen desselben Hauses derselbe Tag. Bei Eigentümerwechsel trägt jeder Beteiligte ein Zwölftel der Jahreskosten für jeden

auf ihn entfallenden Monat. Im übrigen tritt jeder Erwerber einer Eigentumswohnung im Hinblick auf die Abrechnung in alle Rechte und Pflichten des jeweiligen Veräußerers ein.

§ 12

Mit Rücksicht auf § 5 Abs. 7 des Erbbaurechtsvertrages vom 1. März 1971 sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, den auf sie entfallenden Wohnungserbbauzins an die Investbau GmbH & Co. KG auf das von ihr näher zu bezeichnende Konto zur Weiterleitung an den Eigentümer des Grundstücks, das Deutsche Reich (Reichseisenbahnvermögen), zu zahlen.

§ 13 Mehrverbrauch

Bewirtschaftungskosten, die ein Wohnungseigentümer durch ein 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.

§ 14 Entziehung des Wohnungseigentums

Abweichend von und ergänzend zu der gesetzlichen Regelung wird bestimmt:

- (1) Die Voraussetzung zur Entziehung des Wohnungseigentums liegt auch vor, wenn ein Wohnungseigentümer mit der Erfüllung seiner Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung länger als 3 Monate mit einem Betrag in Verzug ist, welcher 3 vom Hundert des Einheitswertes seines Wohnungseigentums übersteigt.
- (2) Steht das 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 eingetreten und der Eigentümer nicht binnen einer angemessenen Frist für Abhilfe sorgt.

§ 15 Eigentümerversammlung

- (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 der Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet. Schriftliche Beschlußfassung (§ 23 Absatz 3 WEG) ist nur über Anträge des Verwalters möglich. Einstimmigkeit ist nicht erforderlich.
- (2) Die Eigentümerversammlung kann um beschlußfähig zu sein, nur durch den Verwalter einberufen werden, der auch den Vorsitz führt. Der Verwalter braucht nicht jedes Jahr die Eigentümerversammlung einberufen. Der Verwalter muß die Eigentümerversammlung einberufen, wenn mehr als ein Drittel der stimmberechtigten Eigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangt. In den Fällen des § 3 Absatz 2-5 und des § 4 Absatz 1 und 2 dieser Urkunde muß der Verwalter diese Eigentümerversammlung nur auf gleichzeitiges Verlangen des betroffenen Wohnungseigentümers und des Vertrauensmannes (vgl. § 18) einberufen. Eine Ergänzung der Tagesordnung ist nur mit Zustimmung des Verwalters möglich.
- (3) Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter vom Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.
- (4) Die Eigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der stimmberechtigten Anteile vertreten ist. Ein Wohnungseigentümer kann sich nur durch einen Angehörigen seines Haushalts, durch einen anderen Eigentümer der Gemeinschaft oder aber durch den Verwalter, und zwar in jedem Falle aufgrund besonderer schriftlicher Vollmacht, vertreten lassen. Bei Fassung von Beschlüssen ist die Vollmacht dem Versammlungsprotokoll anzufügen. Die Vertretung von mehr als 10 Prozent der Stimmen ist als Bevollmächtigten nur dem Verwalter gestattet. Ist die Versammlung nicht beschlußfähig, so ist eine zweite Versammlung, die sich unmittelbar anschließen kann, in jedem Falle beschlußfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen.

Die Teilnahme von Personen, die nicht Wohnungseigentümer oder nach Abs. 4 zulässige Vertreter von solchen sind, kann nur mit Zustimmung aller Anwesenden, einschließlich des Verwalters, zugelassen werden; dies gilt nicht für Personen, die der Verwalter z. B. als Sachverständige oder aus sonstigen sach-

lichen Gründen zu der Beratung hinzuzieht. Bei Abstimmung dürfen andere Personen als Wohnungseigentümer oder zulässige Vertreter nur mit Zustimmung des Verwalters anwesend sein; dies gilt auch für Ehegatten.

(5) Grundsätzlich wird das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung in der Weise festgesetzt, daß jede Eigentumswohnung fünf Stimmen, jeder Miteigentumsanteil am Teileigentum „Parkhaus“ eine Stimme und jedes übrige Teileigentum zehn Stimmen gewährt. Steht ein Wohnungs- bzw. Teileigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.

Während der Bauzeit der gesamten Wohnungsanlage, und zwar bis zu demjenigen Monatsersten, der der Bezugsfertigkeit der letzten Wohnung bzw. des letzten Teileigentums folgt, gilt eine Sonderregelung dahingehend, daß sich das Stimmrecht nach den Miteigentumsanteilen in der Weise bestimmt, daß je 1/100 000 Miteigentumsanteil eine Stimme gewährt.

Solange hinsichtlich des Teileigentums „Parkhaus“ noch nicht so viele ideelle Miteigentumsanteile gebildet sind wie Abstellplätze geschaffen worden sind, hat jeder Miteigentumsanteil so viele Stimmen wie Abstellplätze vorhanden sind, die auf ihn entfallen.

(6) Zu Beginn der Versammlung ist vom Versammlungsleiter die ordnungsgemäße Einberufung und Beschlußfähigkeit festzustellen. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Eigentümer nicht gerechnet, soweit nicht im Einzelfalle eine Mehrheit sämtlicher stimmberechtigter Wohnungseigentümer erforderlich ist. § 18 Abs. 3 WEG bleibt hiervon unberührt.

(7) Im Verfahren der schriftlichen Beschlußfassung kann Zustimmung oder Ablehnung auch durch Stillschweigen erklärt werden. Hierauf ist bei Mitteilung durch den Verwalter besonders hinzuweisen. Zwischen Absendung und Ablauf der Frist zur Stellungnahme müssen mindestens 30 Tage liegen.

(8) Über alle Beschlüsse der Eigentümerversammlung hat der Verwalter ein Protokoll anzufertigen. Das Protokoll soll neben dem Verwalter von zwei Mitgliedern der Versammlung unterzeichnet werden. Die Protokolle verwaht der Verwalter. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, in diese Einsicht zu nehmen oder auf seine Kosten Abschriften zu verlangen.

(9) Auf Verlangen des Verwalters hat die Abstimmung in der Eigentümerversammlung namentlich zu erfolgen. In diesem Fall sind im Protokoll außer dem Stimmergebnis auch die Namen der diese Stimmen Abgebenden festzuhalten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf etwaige Haftungsfolgen gegenüber den Miteigentümern.

§ 16 Wirtschaftsplan

(1) Der Verwalter hat jeweils für ein Wirtschaftsjahr, das er auch abweichend vom Kalenderjahr festlegen kann, einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der von den Wohnungseigentümern zu beschließen ist. Sollte durch Ablehnung oder Änderung des Wirtschaftsplanes eine ordnungsmäßige Verwaltung nicht möglich sein, ist der Beschluß unwirksam. § 6 Absatz 5 gilt sinngemäß.

(2) Der vorläufige Wirtschaftsplan gilt bis zum Ende der ersten Abrechnungsperiode, die vom Tage der Bezugsfertigkeit bis zum Ende des ersten vollen Kalenderjahres reicht. Im übrigen gilt jeder Wirtschaftsplan, bis er durch einen neuen abgelöst wird.

(3) Die Regelung des § 11 Abs. 2 bleibt unberührt.

§ 17 Verwalter

(1) Zum Verwalter im Sinne des § 26 WEG und der Bestimmungen dieser Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung wird die Investbau GmbH & Co. KG in Buchschlag bestimmt. Diese ist berechtigt, die Verwaltung auch einem geeigneten Dritten zu übertragen, unbeschadet des Rechtes, die Verwaltung jederzeit selbst weiterzuführen.

Auf die Bestimmung des § 5 Absätze 6 bis 8 des Erbbaurechtsvertrages vom 1. März 1971 — Nr. 99/1971 der Urk.-Rolle des Notars Dr. Ludwig Bock in Berlin — wird ausdrücklich Bezug genommen.

(2) Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich ergänzend zu den Bestimmungen dieser Teilungserklärung aus § 27 WEG. Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Er kann ein Rechenzentrum einschalten.

(3) In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat der Verwalter folgende Rechte bzw. Pflichten, wobei die aufgrund dieser Bevollmächtigung abgeschlossenen Rechtsgeschäfte für und gegen Sonderrechtsnachfolger eines Wohnungseigentümers gelten:

- a) Mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen, zu beenden und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen, insbesondere für die Eigentümergemeinschaft Verträge über die Lieferung von Wärme- bzw. Energieträgern, Wasser etc. sowie Antennenenergie abzuschließen und für Versorgungsleitungen und Lagerung von Brennstoff Grunddienstbarkeiten zu bestellen, soweit es für die Versorgung der gesamten Wohnanlage erforderlich oder zweckmäßig ist.
- b) die von den Wohnungseigentümern nach § 11 der Gemeinschaftsordnung zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer namens der übrigen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend zu machen,
- c) Anstellung eines Hausmeisters sowie Abschluß des Dienstvertrages mit diesem und erforderlichenfalls die Anmietung einer Hausmeisterwohnung. Stellt der Verwalter selbst eine Hausmeisterwohnung, so sind deren Gesamtkosten umlagefähig.
- d) Lasten und Kostenbeiträge anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen,
- e) alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen,
- f) Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind,
- g) Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind,
- h) die Wohnungseigentümerschaft gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten, sowie Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen,
- i) Erklärungen abzugeben, die zur Herstellung einer Fernsprech-, Fernseh-, Rundfunk- und Energieversorgungsanlage zugunsten eines oder mehrerer Wohnungseigentümer erforderlich sind,
- j) über die Art und Weise der Nutzung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile (Waschküche, Hofbenutzung usw.) zu entscheiden, falls ein Beschluß mit der in der Teilungserklärung vorgesehenen Mehrheit der Eigentümerversammlung nicht zustande kommt,
- k) eine Hausordnung (§ 3 Abs. 1) und eine Benutzungsordnung (§ 5 Abs. 1) zu erlassen, deren Änderungen eines einstimmigen Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft bedürfen,
- l) Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander zu treffen und demgemäß den Inhalt des Sondereigentums und der Teilungserklärung zu ändern und entsprechend der Grundbucheintragungen zu bewilligen und zu beantragen einschließlich einer Änderung der Miteigentums-Bruchteile oder des Sondereigentums (z. B. Hinzunahme oder Abgabe von Räumen) mit Wirkung für und gegen alle Wohnungseigentümer, wenn diejenigen Wohnungseigentümer, bei denen sich der Inhalt des Sondereigentums oder der Miteigentums-Bruchteile ändert, zustimmen.

(4) Der Verwalter ist verpflichtet, die Einhaltung der sich aus dem Erbbaurechtsvertrag für die Wohnungseigentümer ergebenden Verpflichtungen zu überwachen und insbesondere dafür Sorge zu tragen, daß der auf die Wohnungseigentümer entfallende Erbbauzins gemäß der vorstehenden Bestimmung des § 12 gezahlt wird.

(5) Der Verwalter ist verpflichtet, die Gelder der Wohnungseigentümer von seinem Vermögen gesondert zu halten. Die Eigentümergemeinschaft erklärt sich damit einverstanden, daß die Wohngelder auf einem gemeinschaftlichen Fremdkonto des Verwalters für alle von ihm verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften angesammelt und verwaltet werden.

Auf den Vorbehalt des § 27 Abs. 4 Satz 2 WEG wird verzichtet.

(6) Der Verwalter kann jederzeit Untervollmacht erteilen.

(7) Das Wohngeld ist an den Verwalter oder an eine von ihm zu bestimmende Stelle monatlich im voraus, spätestens am 5. eines jeden Monats, kostenfrei zu zahlen.

(8) Über die vorstehende, im einzelnen aufgeführte Vollmacht hinaus, werden dem 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 von sämtlichen Vertrauensmännern (vgl. § 18) zu unterzeichnen ist.

(9) Jeder Eigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Sondereigentums den Erwerber zum Eintritt in einen mit dem Verwalter etwa geschlossenen gesonderten Vertrag zu verpflichten.

§ 18 Vertrauensmann

(1) Jeweils für ein Jahr sind von der Wohnungseigentümersammlung für die Wohnungsanlage in ihrer Gesamtheit ein Obervertrauensmann und dessen Stellvertreter und für jede Untergemeinschaft (vgl. § 11 Abs. 1) ein Vertrauensmann und dessen Stellvertreter zu wählen. Insgesamt sind also fünf Vertrauensmänner und deren Stellvertreter durch Wahl zu bestimmen.

Die Wahl kann auf schriftlichem Wege mit einfacher Stimmenmehrheit erfolgen. Kommt ein Beschluß über die Wahl des Vertrauensmannes nicht zustande oder findet sich kein Wohnungseigentümer zur Übernahme der Aufgaben des Vertrauensmannes bereit, so bestellt der Verwalter den Vertrauensmann aus dem Kreise der Wohnungseigentümer jeweils für ein Jahr, entsprechend der Reihenfolge des Alphabetes.

(2) Die Aufgaben des Vertrauensmannes sind ausschließlich die folgenden:

- a) Wünsche der Wohnungseigentümer, soweit sie das gemeinschaftliche Eigentum betreffen, entgegenzunehmen und an den Verwalter oder an den Hausmeister weiterzuleiten.
- b) Vorschläge für Reparaturen und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Verwalter zu machen,
- c) die Betriebskosten in der Jahresabrechnung zu prüfen,
- d) spätestens 6 Monate nach Bezugsfreigabe des Hauses, nach Möglichkeit jedoch vor der amtlichen Gebrauchsabnahme, anlässlich einer Begehung mit dem Bauträger oder dem bauleitenden Architekten eine Übernahmeerklärung abzugeben und in diese etwaige Baumängel am gemeinschaftlichen Eigentum niederzulegen.

(3) Der Vertrauensmann kann sich nur durch seinen Stellvertreter vertreten lassen. Die Wahl eines Verwaltungsbeirates wird ausgeschlossen.

§ 19 Mehrheit von Eigentümern einer Wohnung

(1) Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu oder geht auf mehrere Personen über, so sind diese verpflichtet, unverzüglich einen mit öffentlich beglaubigter Vollmacht versehenen Bevollmächtigten zu bestellen und diesen dem Verwalter namhaft zu machen.

(2) Die Vollmacht muß enthalten:

- a) Der Bevollmächtigte muß durch die Vollmacht ermächtigt sein, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte und Pflichten wahrzunehmen, insbesondere auch alle Willenserklärungen und Zustellungen mit Wirkung für die Vollmachtgeber in Empfang zu nehmen,
- b) die Vollmacht muß die Berechtigung zur Bestellung von Unterbevollmächtigten enthalten,
- c) die Vollmacht muß die Bestimmung enthalten, 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 Mitberechtigten bevollmächtigt, Erklärungen mit rechtsverbindlicher Wirkung für die anderen Mitberechtigten abzugeben und in Empfang zu nehmen.

§ 20 Haftung

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

§ 21 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 er Briefe nicht beantwortet 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 fristgemäß erreicht werden, so gelten die sämtlichen Vertrauensmänner (vgl. § 18) als ermächtigt, den Verwalter oder einen Wohnungseigentümer mit einfacher Mehrheit zum Bevollmächtigten des abwesenden Wohnungseigentümers zu bestellen.
- (2) Die sämtlichen Vertrauensmänner dürfen die Vollmacht nur erteilen, wenn:
- a) der Verwalter den Wohnungseigentümer mit eingeschriebenem Brief an die letzte bekannte Anschrift zu der Willenserklärung aufgefordert 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 die sämtlichen Vertrauensmänner für den Fall des Nichterscheinens oder einer Nichterklärung eines Wohnungseigentümers gemäß Abs. 1 b ermächtigt sind, einen Bevollmächtigten für die Vornahme der unaufschiebbaren Rechtshandlung oder Entscheidung zu bestellen.

§ 22 Kein Auseinandersetzungsanspruch

Bei der Veräußerung des Wohnungseigentums geht der Anteil an der Instandhaltungsrücklage und sonstigen Gemeinschaftsvermögens 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.

§ 23 Schlußbestimmungen

- (1) Diese Gemeinschaftsordnung kann nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer und mit Zustimmung aller in Abt. III des Erbbaugrundbuches eingetragenen Pfandgläubiger abgeändert werden.
- (2) Gerichtsstand für alle Verfahren und Rechtsstreitigkeiten ist Berlin, soweit sich aus dem Gesetz nicht ein ausschließlicher Gerichtsstand ergibt.
- (3) Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung ungültig sein, so sollen die übrigen Bestimmungen dennoch gelten. Der unwirksame Teil der Erklärung ist durch diejenige zulässige Regelung zu ersetzen, die den wirtschaftlichen Zweck des unzulässigen Teils mit der weitestgehend möglichen Annäherung erreicht.

III. Eintragungsantrag

Die vorstehend in der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung getroffenen Bestimmungen werden hiermit zum Inhalt des Sondereigentums erklärt.

Die Erbbauberechtigten bewilligen und beantragen, diese Bestimmungen als Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums in das Erbbaugrundbuch einzutragen. Für jedes Wohnungseigentum soll ein besonderes Wohnungs-Erbbaugrundbuchblatt angelegt werden.

Die Kosten dieser Verhandlung und ihrer Durchführung tragen die Erbbauberechtigten entsprechend ihren Mitberechtigungsanteilen am Erbbaurecht.

Es wird Gebührenfreiheit beansprucht und versichert, daß es sich um Geschäfte im Sinne des Gesetzes über die Gebührenbefreiung beim Wohnungsbau vom 30. 5. 1953 (BGBl. I S. 273) handelt.

IV.

Von den unter Teil I, § 2, dieser Urkunde aufgeführten Erbbaurechtswohnungen erhalten zugeteilt:

Bauherr	Wohnung Nr.	Wohnfläche	1/100 000
Klein, Herbert	01-00-2	80,58	245
	01-01-1	70,17	213
	01-03-3	66,86	203
	01-01-4	80,23	243
	01-02-3	66,86	203
	01-03-3	66,86	203
	01-05-3	66,86	203
	01-07-3	66,86	203
	01-10-3	66,86	203
	01-11-3	66,86	203
	01-10-1	70,17	213
	01-10-2	80,58	245
	01-10-4	80,23	243
	01-12-4	140,04	425
		<u>1070,02</u>	<u>3248</u>
Stein, G. K.	01-00-1	59,13	180
	01-00-3	54,31	165
	01-01-2	80,58	245
	01-04-3	66,86	203
	01-06-3	66,86	203
	01-08-3	66,86	203
	01-09-3	66,86	203
	01-09-1	70,17	213
	01-09-2	80,58	245
	01-09-4	80,23	243
	01-11-2	105,08	319
	01-11-4	80,23	243
		<u>877,75</u>	<u>2665</u>
Houssong, L.	01-02-1	70,17	213
	01-08-2	80,58	245
	01-08-4	80,23	243
		<u>230,98</u>	<u>701</u>
Klein, Günther	01-07-1	70,17	213
	01-02-2	80,58	245
	01-07-4	80,23	243
		<u>230,98</u>	<u>701</u>
Welzel, H.	01-04-1	70,17	213
	01-04-2	80,58	245
	01-04-4	80,23	243
		<u>230,98</u>	<u>701</u>
Schmieg, W.	01-05-1	70,17	213
	01-05-2	80,58	245
	01-05-4	80,23	243
		<u>230,98</u>	<u>701</u>
Zehnder, E.	01-08-1	70,17	213
	01-07-2	80,58	245
	01-07-4	80,23	243
		<u>230,98</u>	<u>701</u>

Bauherr	Wohnung Nr.	Wohnfläche	1/100000
Bartetzko, G.	01-03-1	70,17	213
	01-03-2	80,58	245
	01-03-4	80,23	243
		<u>230,98</u>	<u>701</u>
Frieser, H.	01-06-1	70,17	213
	01-06-2	80,58	245
	01-06-4	80,23	243
		<u>230,98</u>	<u>701</u>
Haus 1	Insgesamt:	<u>3564,63</u>	<u>10820</u>

Die sämtlichen verbleibenden Sondereigentumseinheiten erhält die Investbau GmbH & Co. Kommanditgesellschaft zugeteilt.

Über diese Verteilung sind sich die Beteiligten einig. Der grundbuchliche Vollzug nach vorstehender Maßgabe wird bewilligt und beantragt.

V.

Für den Fall, daß diese Urkunde aufgrund einer Beanstandung des Grundbuchamtes oder eines Verlangens des Bauaufsichtsamtes teilweise abgeändert werden muß, bevollmächtigen die Erbbauberechtigten

1. die Rechtsanwalts- und Notariatsgehilfin, Frau Hannelore Rissmann geb. Schnabel,
 2. die Anwaltssekretärin, Fräulein Ute Pöschke,
- beide geschäftsansässig in Berlin 15, Uhlandstraße 28,

— und zwar jede für sich unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB — die Urkunde entsprechend abzuändern.

Das Protokoll wurde dem Erschienenen

vorgelesen, genehmigt und eigenhändig unterschrieben

Herbert Klein

Jürgen Kober

Vorsitzender der Kommission stimmt mit
dem Inhalt des Protokolls überein
und unterschreibt es.

Unterschrift

15.01.1979

Esst