

Urkundenrolle Nummer 350/2005 H

V e r h a n d e l t

zu Köln, Hohenstaufenring 66-70, am 07. März 2005.

Vor mir,

Dr. jur. Marc Hermanns,

Notar in Köln,

erschien:

Frau Nicole Hein, Notarfachangestellte,
geschäftsansässig Hohenstaufenring 66-70, 50674 Köln,
mir persönlich bekannt,
hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Vertreterin ohne Vertretungsmacht
für die im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt/Main unter HRB 8610 eingetra-
gene

**BWG Frankfurt am Main
Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH**

mit dem Sitz in Frankfurt/Main (Geschäftsanschrift: Ludwigstraße 43, 60327 Frank-
furt/Main),

- nachstehend "**Eigentümer**" genannt -.

Die Erschienene erklärte folgende

TEILUNGSERKLÄRUNG NACH § 8 WEG

Dr. Marc Hermanns
Hohenstaufenring 66-70
50674 Köln

1 Hochf. 30-34
WE 916
11140

§ 1**Teilung**

1. Die vorgenannte Gesellschaft ist eingetragener Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Wiesbaden von Erbenheim Blatt 5019 verzeichneten Grundbesitzes Gemarkung Erbenheim, Flur 45, Flurstücke 5317/47 und 5317/49, Gebäude- und Freifläche, Am Hochfeld 30-34, groß 3.321 qm und 207 qm.
2. Der Eigentümer teilt das Eigentum an dem vorgenannten Grundbesitz, der in dem der Niederschrift als **Anlage I** beigefügten Lageplan eingezeichnet ist, gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Miteigentumsanteile in der Weise auf, dass mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen verbunden ist.
Der Lageplan, auf den verwiesen wird, wurde der Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt.
3. Die Aufteilung erfolgt gemäß der als **Anlage II** dieser Niederschrift beigefügten Aufstellung.
4. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach der Gemeinschaftsordnung, die dieser Urkunde als **Anlage III** beigefügt ist.
Der abzuschließende Verwaltervertrag ist dieser Niederschrift als **Anlage IV** zu Dokumentationszwecken beigefügt.
Wegen der Gemeinschaftsordnung verweisen die Beteiligten auf die Urkunde des Notars Dr. Marc Hermanns vom 12.08.2003 (URNr. 1804/2003 H), die in Ur-schrift bei der heutigen Verhandlung vorlag. Die Erschienene erklärte, dass ihr der Inhalt der Urkunde bekannt ist und sie auf das Vorlesen der Urkunde verzich-tet; die **Anlage I** der vorgenannten Urkunde (Gemeinschaftsordnung) ist der Nie-derschrift beigefügt; die Erschienene verzichtete auf eine weitergehende Beifü-gung der Urkunde. Der Notar hat die Erschienene darüber belehrt, dass der Inhalt dieser Urkunde als Teil der heutigen Erklärung verbindlich ist.
In Ergänzung der Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung ist der Eigentümer bis zum Verkauf der letzten Sondereigentumseinheit berechtigt, auf dem Grund-besitz entschädigungslos verkaufsfördernde Werbemaßnahmen durchzuführen. Dazu gehört auch das Anbringen von Transparenten an den Gebäuden, Hinweise

auf Verkaufs- und Musterbüros sowie die Aufstellung von Verkaufs- und Bau-schildern, ohne dass es der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft bedarf.

5. Die vorläufigen Aufteilungspläne, die der Baubehörde zwecks Erteilung der Be-scheinigung über die Abgeschlossenheit gemäß § 7 Abs. 4 WEG vorgelegt wur-den, sind dieser Urkunde als **Anlage V** beigelegt. Die Aufteilungspläne wurden der Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt. Wegen Lage und Umfang der zum Sondereigentum gehörenden Räume wird auf die Aufteilungspläne verwiesen.
6. Alle Gebäudeteile, die nicht gemäß der Teilungsaufstellung in Übereinstimmung mit den Plänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung zu Sondereigentum erklärt wurden, sind gemeinschaftliches Eigentum. Sofern durch das Sondereigentum Ver- oder Entsorgungsleitungen - auch von benachbarten Grundstücken - geführt werden, hat der jeweilige Wohnungseigentümer dies entschädigungslos zu dul-den.

§ 2

Verwalter

1. Zum ersten Verwalter wird auf die Dauer von fünf Jahren bestellt:

Deutsche Annington Service GmbH

mit Sitz in Erfurt (Geschäftsanschrift: Schillerstraße 26, 99096 Erfurt).

2. Die Amtszeit des Verwalters beginnt mit dem auf den Besitzübergang der ersten verkauften Wohnung folgenden Quartalsbeginn.

§ 3

Anträge an das Grundbuchamt

1. Der Eigentümer bewilligt und beantragt, in das Grundbuch einzutragen:
 - a) soweit es sich um mehrere Grundstücke handelt, deren Vereinigung zu einem Grundstück i.S. des § 890 Abs. 1 BGB und die Aufteilung in Miteigentums-

anteile unter Einräumung von Sondereigentum und die Sondernutzungsrechte gemäß dieser Urkunde und der in dieser Niederschrift beigefügten Anlagen,
 b) die Gemeinschaftsordnung als Inhalt des Sondereigentums.

2. Der Eigentümer stimmt der Löschung aller in Abteilung II und III des Grundbuchs eingetragenen Belastungen zu und bewilligt die Löschung auch, soweit er selbst berechtigt ist, und beantragt die Löschung im Grundbuch.
3. Der Eigentümer bevollmächtigt den Notar, für ihn alle verfahrensrechtlichen Erklärungen abzugeben, die zum grundbuchlichen Vollzug dieser Urkunde erforderlich sind.

§ 4

Abänderungsbefugnis

1. Der Eigentümer behält sich das Recht vor, die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen durchzuführen und insoweit die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung entsprechend zu ändern, zu ergänzen und gegebenenfalls neu zu fassen. Sie gilt insoweit als bevollmächtigt mit dem Recht Untervollmacht zu erteilen. Im einzelnen handelt es sich um:
 - a) Anpassung, Abänderung und Neufassung der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung, soweit dies im Rahmen eines grundbuchrechtlichen Verfahrens erforderlich oder zweckdienlich ist oder soweit dies nach einer erfolgten Änderung der Herstellung des ursprünglichen Zustand dient,
 - b) Verschiebung (Verringerungen/Vergrößerungen) von Miteigentumsanteilen im Rahmen einer Neuaufteilung des Objektes,
 - c) Zusammenlegung einzelner Sondereigentumseinheiten, wobei auch gemeinschaftliches Eigentum betroffen sein kann,
 - d) weitere Unterteilung von Sondereigentum mit der damit verbundenen Neubildung von Wohnungs- und Teileigentumsrechten,
 - e) Zuordnung von Räumen oder Teilen von Räumen einer Sondereigentumseinheit zu einer anderen Sondereigentumseinheit, wobei auch gemeinschaftliches Eigentum betroffen sein kann, mit der damit verbundenen entsprechenden Änderung der Miteigentumsanteile,

- nutzungsrechte
Anlagen,
- f) Nutzungsänderung von Sondereigentumseinheiten,
 - g) Aufhebung von Sondernutzungsrechten und Neubegründung von Sondernutzungsrechten, deren Verbindung mit einem Wohnungs- oder Teileigentum und deren Eintragung im Grundbuch sowie Neuordnung von bereits begründeten Sondernutzungsrechten.

2. Der Eigentümer ist hierzu von den Käufern von Wohnungs- und Teileigentum ermächtigt, soweit hierdurch nicht die zu ihrem Sondereigentum gehörenden Räume oder ihnen eingeräumte Sondernutzungsrechte geändert werden.
Alle Befugnisse und Ermächtigungen gelten lediglich schuldrechtlich und enden mit Vollzug der Veräußerung der letzten Einheit durch den teilenden Eigentümer im Grundbuch.

§ 5

Salvatorische Klausel, Schlussbestimmungen

1. Ist oder wird eine Bestimmung dieser Teilungserklärung und/oder ihrer Anlagen unwirksam, so soll dadurch die Wirksamkeit im übrigen nicht berührt werden.
Die unwirksame Bestimmung ist durch eine wirksame Regelung zu ersetzen, welche dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung - beurteilt auf der Grundlage dieser Urkunde und ihrer Anlagen - möglichst nahe kommt. Entsprechendes gilt, wenn sich eine Lücke in der Teilungserklärung und/oder ihrer Anlagen ergeben sollte.
2. Kein Wohnungseigentümer kann sich auf eine von dieser Teilungserklärung und ihren Bestandteilen abweichende tatsächliche Übung berufen, solange diese Abweichung nicht von der Wohnungseigentümergeinschaft mindestens mehrheitlich beschlossen worden ist.
Die Wohnungseigentümer sind wechselseitig verpflichtet, zur Ergänzung einer Lücke oder zur Ersetzung einer unwirksamen Bestimmung einen mehrheitlichen Beschluß dergestalt zu fassen, der Sinn, Zweck und Inhalt der gewollten Erklärung möglichst nahe kommt.

3. Alle mit dieser Urkunde und ihrem Vollzug verbundenen Notar- und Gerichtskosten trägt der Eigentümer.
4. Der bestehende Mietvertrag mit der Vodafone D2 GmbH ist der Niederschrift zu Dokumentationszwecken beigelegt.

Diese Niederschrift einschließlich der Anlage II wurde der Erschienenen von dem Notar vorgelesen, die Lagepläne wurden zur Durchsicht vorgelegt, von der Erschienenen genehmigt und von ihr und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

gez.: Hein

gez.: Hermanns, Notar

G e n e h m i g u n g

In den Urkunden des Notars Dr. jur. Marc Hermanns in Köln vom 07. Februar 2005 (UR.Nrn. 347-351/2005 H) sind für die

**BWG Frankfurt am Main
Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH**

mit dem Sitz in Frankfurt am Main Erklärungen von einem Vertreter ohne Vertretungsmacht abgegeben worden.

Die Gesellschaft hat Kenntnis vom Inhalt dieser Urkunden genommen und genehmigt hiermit alle Erklärungen, die in diesen Urkunden für die Gesellschaft abgegeben worden sind.

Köln, den 07. März 2005

Urkundenrolle Nummer 490 /2005 B

Die vorstehende, vor mir vollzogene Unterschrift des mir persönlich bekannten Herrn Andreas Bäcker, geboren am 21. November 1961, geschäftsansässig c/o Deutsche Annington Immobilien GmbH, Gladbecker Straße 3, 40472 Düsseldorf, beglaubige ich.

Gleichzeitig bescheinige ich, daß die in Abschrift beigefügte Vollmacht vom 18.11.2004 bei Unterzeichnung durch den Vorgenannten in Ausfertigung vorgelegt wurde und mit dieser wörtlich übereinstimmt.

Köln, den 07. März 2005



Notar

07. März 2005

Urkundenrolle Nummer 2090/2004 G

/9

Verhandelt zu Mainz am 18. November 2004

Vor Notar

Dr. Dieter Gotthardt

in Mainz

erschieden:

1. Herr Bernd Josef Pfeifer,
geboren am 31. Dezember 1948,
wohnhaft in 65527 Niedernhausen-Oberjosbach, Limburger Straße 57,
2. Herr Michael Klöpsch,
geboren am 22. November 1969,
wohnhaft in 65476 Bischofsheim, Auf dem Goern 11,

dem Notar von Person bekannt,

hier handelnd nicht in eigenem Namen, sondern als zur gemeinschaftlichen Vertretung Berechtigte für die im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 8610 eingetragene Gesellschaft mit beschränkter Haftung unter der Firma

**BWG Frankfurt am Main
Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH**

mit dem Sitz in 60327 Frankfurt am Main, Ludwigstraße 43,

- nachstehend „Gesellschaft“ genannt -

Ausfertigung
/ge

Aufgrund Einsichtnahme in den mir vorliegenden beglaubigten Auszug aus dem Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 10. November 2004, bescheinige ich hiermit, daß dort die Firma **BWG Frankfurt am Main Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH** mit dem Sitz in Frankfurt am Main eingetragen ist und daß die beiden vorgenannten Herren gemeinsam zur Vertretung dieser Gesellschaft berechtigt sind und zwar Herr Pfeifer als Geschäftsführer und Herr Klöpsch als zur Veräußerung und Belastung von Grundbesitz und grundstücksgleichen Rechten berechtigter Prokurist.

Die Frage nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG wurde verneint.

Die Erschienenen, handelnd wie angegeben, erklärten folgende

V O L L M A C H T

Die Gesellschaft bevollmächtigt:

1. Herrn Dr. Ludwig Söhngen, geboren am 22. August 1946,
2. Andreas Bäcker, geboren am 21. November 1961,
3. Herrn Wolfgang Essmann, geboren am 09. Mai 1965,
4. Herrn Detlef Matthei, geboren am 15. Dezember 1958,
5. Herrn Frank Rudloff, geboren am 19. Februar 1969,
6. Herrn Oliver Schlink, geboren am 06. September 1970,

alle geschäftsansässig c/o Deutsche Annington Immobilien GmbH,
Gladbecker Straße 3, 40472 Düsseldorf, und zwar jeden von ihnen


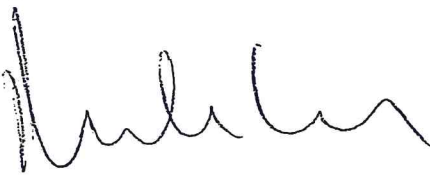
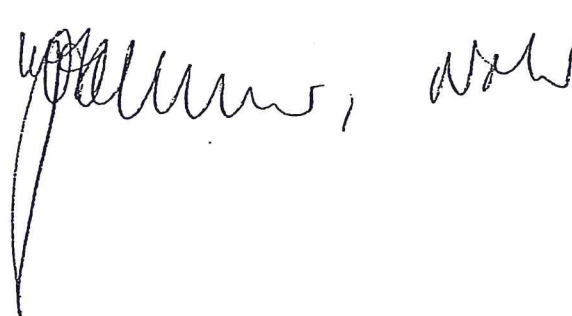
einzelnen und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, für sie folgende Rechtsgeschäfte vorzunehmen:

1. Der Bevollmächtigte ist berechtigt, für die Gesellschaft den Grundbesitz oder Teilflächen des Grundbesitzes oder Miteigentumsanteile am Grundbesitz verbunden mit Sondereigentum als Wohnungs- oder Teileigentum zu beliebigen Preisen zu verkaufen, auch durch Annahme von Angeboten, die Vertragsbedingungen zu vereinbaren, die Auflassung zu erklären und alle zur Durchführung der Verträge erforderlichen oder zweckmäßigen Erklärungen und Bewilligungen abzugeben, insbesondere Dienstbarkeiten zur Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen, schließlich alle Rechtshandlungen vorzunehmen, die im Zusammenhang mit den Kaufverträgen erforderlich oder zweckmäßig sind. Der Bevollmächtigte ist berechtigt, die Teilungserklärungen zu ändern, insbesondere Wohnungs- bzw. Teileigentumsrechte mit Sondernutzungsrechten zu verbinden.

Der Bevollmächtigte darf auch abgeschlossene Kaufverträge ändern, ergänzen und aufheben.
2. Im Zusammenhang mit der Finanzierung des Kaufpreises durch den Käufer darf der Bevollmächtigte die Eintragung von Grundpfandrechten bewilligen und den jeweiligen Eigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwerfen. Eine persönliche Haftung darf für die von uns vertretene Gesellschaft nicht übernommen werden.
3. Der Bevollmächtigte ist befugt, Untervollmacht im Rahmen der Abwicklung der Kaufverträge und für die Bestellung der Grundpfandrechte unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu erteilen.

4. Der Bevollmächtigte ist berechtigt, den der Gesellschaft gehörenden Grundbesitz in Wohnungs- und Teileigentum aufzuteilen (Teilungserklärung nach § 8 WEG), die Gemeinschaftsordnung festzulegen und den ersten Verwalter zu bestellen und die Aufteilung in Wohnungseigentum zur Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen. Er ist auch berechtigt, Teilungserklärungen zu ändern und zu ergänzen. Der Bevollmächtigte ist auch berechtigt Wohnungs- und Teileigentum wieder aufzuheben sowie Eintragungen in Abteilung II und III sowie deren Löschungen zu bewilligen, insbesondere Erbbaurechte aufzuheben.
5. Von der Vollmacht darf nur Gebrauch gemacht werden vor den Notaren Prof. Dr. Günter Brambring oder Dr. Marc Hermanns, Hohenstaufenring 66-70, 50674 Köln.
6. Dem Bevollmächtigten soll zunächst eine Ausfertigung erteilt werden; auf Wunsch können weitere Ausfertigungen erteilt werden.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und von ihnen und dem Notar wie folgt eigenhändig unterschrieben:

UR. Nr. 2090/2004 G

Vorstehende, mit der Urschrift übereinstimmende zweite Ausfertigung wird hiermit

Herrn Andreas Bäcker, geboren am 21. November 1961,
dienstansässig c/o Deutsche Annington Immobilien GmbH,
Gladbecker Straße 3, 40472 Düsseldorf

erteilt.

Mainz, den 18. November 2004


Dr. Gotthardt
Notar

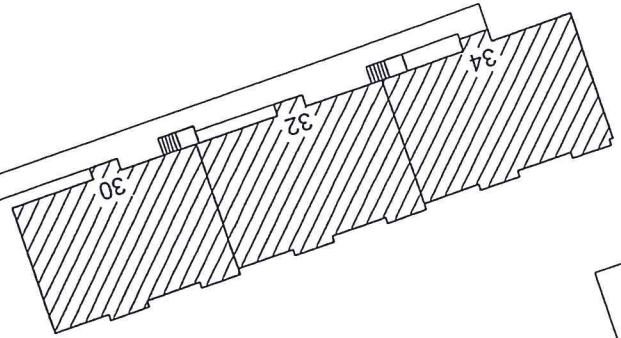
Die wörtliche Übereinstimmung
der Abschrift mit der mir vor-
liegenden Ausfertigung be-
scheinige ich.

Köln, den
Der Notar:

die zweite
1961,
4,

Am Hochfeld

- S 01
- S 02
- S 03
- S 04
- S 05
- S 06
- S 07
- S 08
- S 09
- S 10
- S 11
- S 12
- S 13
- S 14
- S 15
- S 16
- S 17
- S 18
- S 19
- S 20



DEUTSCHE ANNINGTON
 Bundesbahn
 Wohnungsgesellschaft mbH
 Frankfurt am Main
 Ludwigstraße 43
 60327 Frankfurt

13.01.2005 M 1:100 Projekt Nr.: P 12-06-10

Blatt Nr.: Am Hochfeld 30-34
 65205 Wiesbaden

WE Nr.:

Lageplan

Antragsteller:

Bundesbahn
 Wohnungsgesellschaft mbH
 Frankfurt am Main
 Ludwigstraße 43
 60327 Frankfurt

Aufstellung der Wohnungs- und Teileigentumsrechte

Am Hochfeld 30

1. 41,80/1.000 Miteigentumsanteil am Grundbesitz,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß links samt Nebenräumen,
alle im Aufteilungsplan mit der Nr. 1 bezeichnet,
verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an den Dachgeschossräumen, im Aufteilungsplan mit SNR BK 01 bis SNR BK 24 bezeichnet,
ferner verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an den PKW-Stellplätzen, die in dem dieser Aufstellung beigefügten Lageplan mit S 01 bis S 20 bezeichnet sind,
2. 41,53/1.000 Miteigentumsanteil am Grundbesitz,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß rechts samt Nebenräumen,
alle im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 bezeichnet,
3. 41,80/1.000 Miteigentumsanteil am Grundbesitz,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoß links samt Nebenräumen,
alle im Aufteilungsplan mit der Nr. 3 bezeichnet,
4. 41,53/1.000 Miteigentumsanteil am Grundbesitz,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoß rechts samt Nebenräumen,
alle im Aufteilungsplan mit der Nr. 4 bezeichnet,

5. 41,80/1.000 Miteigentumsanteil am Grundbesitz,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Ober-
geschoß links samt Nebenräumen,
alle im Aufteilungsplan mit der Nr. 5 bezeichnet,
6. 41,54/1.000 Miteigentumsanteil am Grundbesitz,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Ober-
geschoß rechts samt Nebenräumen,
alle im Aufteilungsplan mit der Nr. 6 bezeichnet,
7. 41,80/1.000 Miteigentumsanteil am Grundbesitz,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Ober-
geschoß links samt Nebenräumen,
alle im Aufteilungsplan mit der Nr. 7 bezeichnet,
8. 41,54/1.000 Miteigentumsanteil am Grundbesitz,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Ober-
geschoß rechts samt Nebenräumen,
alle im Aufteilungsplan mit der Nr. 8 bezeichnet,

Am Hochfeld 32

9. 41,80/1.000 Miteigentumsanteil am Grundbesitz,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdge-
schoß links samt Nebenräumen,
alle im Aufteilungsplan mit der Nr. 9 bezeichnet,
10. 33,87/1.000 Miteigentumsanteil am Grundbesitz,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdge-
schoß rechts samt Nebenräumen,
alle im Aufteilungsplan mit der Nr. 10 bezeichnet,

11. 41,80/1.000 Miteigentumsanteil am Grundbesitz,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Ober-
geschoß links samt Nebenräumen,
alle im Aufteilungsplan mit der Nr. 11 bezeichnet,
12. 41,53/1.000 Miteigentumsanteil am Grundbesitz,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Ober-
geschoß rechts samt Nebenräumen,
alle im Aufteilungsplan mit der Nr. 12 bezeichnet,
13. 41,80/1.000 Miteigentumsanteil am Grundbesitz,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Ober-
geschoß links samt Nebenräumen,
alle im Aufteilungsplan mit der Nr. 13 bezeichnet,
14. 41,53/1.000 Miteigentumsanteil am Grundbesitz,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Ober-
geschoß rechts samt Nebenräumen,
alle im Aufteilungsplan mit der Nr. 14 bezeichnet,
15. 41,80/1.000 Miteigentumsanteil am Grundbesitz,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Ober-
geschoß links samt Nebenräumen,
alle im Aufteilungsplan mit der Nr. 15 bezeichnet,
16. 41,53/1.000 Miteigentumsanteil am Grundbesitz,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Ober-
geschoß rechts samt Nebenräumen,
alle im Aufteilungsplan mit der Nr. 16 bezeichnet,

Am Hochfeld 34

17. 49,48/1.000 Miteigentumsanteil am Grundbesitz,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdge-
schoß links samt Nebenräumen,
alle im Aufteilungsplan mit der Nr. 17 bezeichnet,
18. 41,53/1.000 Miteigentumsanteil am Grundbesitz,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdge-
schoß rechts samt Nebenräumen,
alle im Aufteilungsplan mit der Nr. 18 bezeichnet,
19. 41,80/1.000 Miteigentumsanteil am Grundbesitz,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Ober-
geschoß links samt Nebenräumen,
alle im Aufteilungsplan mit der Nr. 19 bezeichnet,
20. 41,53/1.000 Miteigentumsanteil am Grundbesitz,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Ober-
geschoß rechts samt Nebenräumen,
alle im Aufteilungsplan mit der Nr. 20 bezeichnet,
21. 41,80/1.000 Miteigentumsanteil am Grundbesitz,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Ober-
geschoß links samt Nebenräumen,
alle im Aufteilungsplan mit der Nr. 21 bezeichnet,
22. 41,53/1.000 Miteigentumsanteil am Grundbesitz,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Ober-
geschoß rechts samt Nebenräumen,
alle im Aufteilungsplan mit der Nr. 22 bezeichnet,

23. 41,80/1.000 Miteigentumsanteil am Grundbesitz,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Ober-
geschoß links samt Nebenräumen,
alle im Aufteilungsplan mit der Nr. 23 bezeichnet,
24. 41,53/1.000 Miteigentumsanteil am Grundbesitz,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Ober-
geschoß rechts samt Nebenräumen,
alle im Aufteilungsplan mit der Nr. 24 bezeichnet.

Gemeinschaftsordnung

§ 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 / die Sonderrechtsnachfolger im Eigentum, die Vorschriften der §§ 10 bis 29 des Wohnungseigentumsgesetz (WEG), soweit nicht nachstehend gemäß § 10 WEG etwas anderes bestimmt ist.

Für Teileigentümer gelten die Bestimmungen über das 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

2.1. Wohnungseigentum

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

2.2. 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.

2.3. Gemeinschaftliches Eigentum

sind das Grundstück sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

2.4. Sondernutzungsrecht

ist das Recht eines oder mehrerer Miteigentümer, eine Teilfläche des Grundstücks oder einen Teil eines Gebäudes unter Ausschluss des Nutzungsrechts der übrigen Miteigentümer zu nutzen.

2.5.1. Wohnanlage

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

2.5.2. Raumeinheit

ist der Oberbegriff für Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienende Räume.

2.6. Gegenstand des Sondereigentums sind die zur Raumeinheit gehörenden Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile eines Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungs- bzw. Teileigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung eines Gebäudes verändert wird. Teile eines Gebäudes, die für dessen Bestand und Sicherheit erforderlich sind sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, insbesondere die Zentralheizungsanlage mit Ausnahme der Heizkörper (s. 2.6.9), 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 - soweit vorhanden -:

2.6.1. Der Fußbodenbelag, die Deckenoberfläche und der Putz der im Sondereigentum stehenden Räume, der Fußbodenbelag der Loggien und / oder Balkone,

2.6.2. die nichttragenden Wände innerhalb des Sondereigentums,

- 2.6.3. die Wandoberfläche (z.B. Farbe, Tapeten, der Putz und die Wandverkleidung wie z.B. Fliesen), sämtlicher zum Sondereigentum gehörender Räume, auch soweit die putzgerechten Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- 2.6.4. die Innentüren und die Innenseite der Wohnungseingangstüren der Raumeinheiten,
- 2.6.5. sämtliche innerhalb der Raumeinheiten befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, insbesondere Badezimmereinrichtungen, wie Waschbecken, Armaturen, Spiegel, Badewannen, Duschen, WC; Kücheneinrichtungen, wie Spülbecken, Herd, Einbaumöbel, Heizungseinrichtungen wie Heizkörper, Ventile etc., sofern diese nicht im Eigentum Dritter stehen.
- 2.6.6. die Wasserleitungen ab Anschluss an die gemeinsame Steigleitung,
- 2.6.7. die Versorgungsleitungen für elektrische Energie ab der Abzweigung von der Hauptleitung zum Sonder- oder Teileigentum,
- 2.6.8. die Entwässerungsleitungen bis zum Anschluss an die gemeinschaftliche Entwässerungsleitung,
- 2.6.9. die Heizkörper und Radiatoren und die Vor- und Rücklaufleitungen von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- und Falleitung,
- 2.6.10. die im Aufteilungsplan den einzelnen Wohnungen zugeordneten Keller (und ggfs. Dachbodenflächen).
- 2.7. Gemeinschaftliches Eigentum
ist das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude, die nicht im Sondereigentum stehen.

Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören insbesondere, soweit vorhanden:

2.7.1. der Grund-
zeuge, e-
tung

2.7.2.

- 2.7.1. der Grund und Boden, insbesondere Verkehrsbereiche für Fußgänger, Kraftfahrzeuge, einschließlich der zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Beleuchtungsanlagen, Treppen und Rampen,
- 2.7.2. die tragenden und gestaltenden Elemente und Bauträger wie Fundamente, Stützen, Decken, tragende Wände und Außen- und Umfassungsmauern und die Dachflächen,
- 2.7.3. die Treppenhäuser sowie die Zwischenflure,
- 2.7.4. die zur Aufnahme von Ver- und Entsorgungsleitungen, der Kanalisation und der sonstigen Zu- und Ableitungen bestimmten Installationszonen sowie deren Hauptzählereinrichtungen,
- 2.7.5. die technischen Maschinenanlagen und Einrichtungen und die dazu gehörenden Maschinenräume nach Maßgabe des Aufteilungsplanes,
- 2.7.6. die Zu- und Ableitungen aller Art, insbesondere die Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Abflussleitungen der Kanalisation und der Zentralheizung, und zwar von der Übergabestation an bis jeweils zu dem Punkt, an dem sie als Anschlussleitungen in das Sondereigentum abzweigen, ausgenommen solche Leitungen, welche als Gemeinschaftsleitungen die Sondereigentumsräume nur durchlaufen. Dasselbe gilt für die Abteilungen von Bädern und Toiletten,
- 2.7.7. die zentrale Heizungsanlage des Objektes, ausgenommen die Wasseruhren, die im Eigentum Dritter stehen,
- 2.7.8. sämtliche Türen, die zu öffentlichen, privaten oder Gemeinschaftsflächen führen, soweit sie nicht zum Sondereigentum gehören,
- 2.7.9. die Gemeinschaftsantennen und Gegensprechanlagen,
- 2.7.10. die Fenster inklusive Glasscheiben und Rollläden.

§ 3

Nutzung des Sondereigentums/Gemeinschaftseigentums

- 3.1. Der Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Wohnungseigentums nebst dazugehörigen Loggien und Balkonen bzw. Terrassen, sowie derjenigen Räume und Flächen, an welchen ihm Sondernutzungsrechte eingeräumt sind, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergeben.

Er hat ferner das Recht zur Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen. Der Umfang der Nutzung ergibt sich auch aus der Hausordnung. Soweit die Wohnungs- und Teileigentümer Miteigentümer von Spielplätzen, Stellplätzen und Garagen sind, gelten die dieser Gemeinschaftsordnung beigelegten Benutzungsordnungen.

- 3.2 Der Eigentümer kann die in seinem Sondereigentum stehenden Räume vermieten oder anderen zum Gebrauch überlassen. In diesem Fall haftet er für Verstöße des Mieters oder sonstiger Berechtigter gegen die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung und der Hausordnung wie für eigene Verstöße. Der Eigentümer hat bei Vermietung dem Verwalter unverzüglich schriftlich den Namen des Mieters zu benennen, auf Anforderung des Verwalters eine Kopie des Mietvertrages zu überlassen, dem Mieter mit dem Mietvertrag die jeweils geltende Fassung der Hausordnung zu überlassen und diese zum Gegenstand des Mietvertrages zu machen und die diesbezüglichen Hinweise des Verwalters zu beachten.

Wohnungen dürfen zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken, nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verwalters genutzt, vermietet, verpachtet oder auf sonstige Weise nicht nur vorübergehend Dritten überlassen werden. Der Verwalter darf die Zustimmung von der Vorlage einer entsprechenden Zweckentfremdungsgenehmigung abhängig machen.

Die Zustimmung darf unter Auflagen erteilt, verweigert oder widerrufen werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die beabsichtigte Nutzung eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder Hausbewohner befürchten lässt oder wenn sie den Charakter des Wohnhauses beeinträchtigt.

Der Zustimmung des Verwalters bedarf es nicht, sofern und soweit die Erstverkäuferin im Kaufvertrag bereits die Zustimmung zu einer bestimmten Nutzung erteilt hat.

- 3.3. Der Wohnungseigentümer hat dafür zu sorgen, dass Personen, die seinem Hausstand oder Geschäftsbereich angehören oder denen er sonst die Benutzung der im Sonder- und Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudeteile überlassen hat, die Hausordnung und andere für die Wohnungseigentümer verbindliche Anordnungen, Bestimmungen usw. beachten. Jegliche Gebrauchsüberlassung an Dritte ist dem Verwalter anzuzeigen.
- 3.4. Alle Nutzungs- und Benutzungsrechte dürfen nur so ausgeübt werden, dass kein anderer Miteigentümer oder Hausbewohner über das bei geordnetem Zusammenleben unvermeidbare Maß hinaus beeinträchtigt wird.

§ 4

Übertragung des Wohnungseigentums Rechtsnachfolge

- 4.1. Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.
- 4.2. Die Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf der Zustimmung des Verwalters.
Dies gilt nicht für den Erstverkauf durch den teilenden Eigentümer und für die Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter. Der Verwalter kann seine Zustimmung nur aus

einem wichtigen Grund verweigern. Die Zustimmung des Verwalters kann durch einen Beschluß der Eigentümergemeinschaft ersetzt werden.

- 4.3. Bei der Veräußerung eines Wohnungseigentums besteht die Verpflichtung, alle Rechte und Pflichten aus der Teilungserklärung, der Gemeinschaftsordnung und aus Vereinbarungen und Beschlüssen der Wohnungseigentümerversammlung, auch soweit sie nicht schon als Inhalt des Sondereigentums dinglich wirken, dem Nachfolger im Eigentum aufzuerlegen sowie die Verpflichtung des Nachfolgers, diese Rechte und Pflichten zu übernehmen und die in der Teilungserklärung abgegebenen Bewilligungen und Vollmachten im eigenen Namen zu bestätigen.
- 4.4. Der Eigentümer kann nicht verlangen, dass das Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrücklage, auseinandergesetzt und ihm ein Anteil ausgezahlt wird. Sämtliche vom Veräußerer bereits geleisteten Zahlungen, auch Rücklagen, kommen dem Rechtsnachfolger zugute. Das gilt auch für die Hausgeldvorschüsse und andere Vorauszahlungen.
- 4.5. Der Rechtsnachfolger haftet gesamtschuldnerisch mit dem Veräußerer für alle Verbindlichkeiten des Veräußerers gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft. Dies gilt nicht für Käufer, die das Objekt im Wege der Zwangsversteigerung durch Zuschlagsbeschluss erworben haben.
- 4.6. Die Jahresabrechnung des Jahres, in dem die Veräußerung erfolgt ist, wird dem Rechtsnachfolger zugestellt mit der Maßgabe, dass dieser zur Zahlung von Rückständen bzw. zur Entgegennahme von Guthaben verpflichtet und berechtigt ist, gleich wie sich diese zusammensetzen. Einen eventuellen Ausgleich mit dem Veräußerer hat der Erwerber unmittelbar vorzunehmen.
- 4.6.1. Die Regelung in Ziffer 4.6. gilt für den Erwerber in der Zwangsvollstreckung mit der Maßgabe, dass dieser zur Zahlung von Rückständen nur verpflichtet ist, sofern er bereits im Zeitpunkt der Beschlussfassung Eigentümer ist.

§ 5

Spätere bauliche Veränderungen

- 5.1. Bauliche Veränderungen in und an Räumen, die im Sondereigentum stehen, wie Um- und An- und Einbauten und deren spätere Beseitigung sowie größere Installationen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Der Verwalter kann die Zustimmung nur versagen, wenn sie oder ihre Vornahme sich auf das gemeinschaftliche Eigentum und seine Benutzung oder auf das Sondereigentum anderer Raumeigentümer nachteilig auswirken oder die Maßnahme des Eigentümers gegen einen bestehenden Beschluss der Eigentümergemeinschaft erfolgt (z.B. Einbau einer Einzelheizung). Die Entscheidung des Verwalters hat unverzüglich zu erfolgen.
- 5.2. In Abweichung von § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG können bauliche Veränderungen oder Erneuerungen des gemeinschaftlichen Eigentums, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, von der Eigentümerversammlung mit einer $\frac{3}{4}$ Mehrheit der Sondereigentumseinheiten beschlossen werden. § 22 Abs. 1 Satz 2 WEG gilt entsprechend.
- 5.3. Alle Maßnahmen, die erforderlich sind, die Anlagen und Einrichtungen des gemeinschaftlichen Eigentums dem gestiegenen Lebens- und Wohnstandard anzupassen oder infolge ihres technischen Fortschritts auf den modernsten Stand der Technik zu bringen und zu erhalten, können mit einer $\frac{3}{4}$ Mehrheit von der Eigentümerversammlung beschlossen werden. Alle Wohnungseigentümer, auch die nicht zugestimmt haben, haben den Vollzug dieser Maßnahmen zu dulden, jedem betroffenen Wohnungseigentümer gebührt die Nutzung, und alle Wohnungseigentümer haben die Kosten gemeinsam entsprechend ihrem Anteilsverhältnis zu tragen. § 16 Abs. 3 WEG gilt also für diese Maßnahmen nicht.
- 5.4. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer und des Verwalters nicht tragende Trennwände innerhalb seines Wohnungseigentums bzw. Sondereigentums zu entfernen oder zu verändern.

Die Entfernung oder Veränderung von tragenden Wänden innerhalb einer Wohnung sowie die bauliche Verbindung von über- oder nebeneinander liegenden Wohnungen desselben Wohnungseigentümers ist zulässig, sofern die erforderliche öffentliche Genehmigung (ggfs. einschliesslich Statik) vorliegt.

Der jeweilige Wohnungseigentümer hat diese Veränderung der Verwaltung rechtzeitig schriftlich vor Beginn der Arbeiten mitzuteilen. Die Kosten für derartige bauliche Veränderungen, eventuelle Folgeschäden und ggf. die Wiederherstellung des Originalzustands sind vom jeweiligen Wohnungseigentümer zu tragen.

§ 6

Nutzungsregelungen und Veränderungen am Gemeinschaftseigentum

- 6.1. Der Verwalter ist berechtigt, für Teile des Gemeinschaftseigentums Nutzungsregelungen aufzustellen, die von der Eigentümerversammlung durch einfachen Mehrheitsbeschluß geändert werden können.
- 6.2. Zur Sicherung des Charakters und des einheitlichen Aussehens der Wohnanlage sowie zum Schutz vor unzumutbaren Beeinträchtigungen der Miteigentümer untereinander bedürfen Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums sowie das Anbringen von Schildern, Reklameeinrichtungen, Antennen und Markisen, der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verwalters und sind nur in der von dem Verwalter gebilligten Art, Farbe und Form vorzunehmen bzw. anzubringen. Die Zustimmung des Verwalters kann durch einen Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung ersetzt werden.

Der Zustimmung bedürfen nicht Maßnahmen, die von der Erstverkäuferin genehmigt worden sind. Anlagen dürfen in der genehmigten Form er- und unterhalten und gegebenenfalls auch erneuert werden.

§ 7

Instandhaltung und Instandsetzung7.1. Sondereigentum

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die seinem Sondereigentum unterliegenden Räume mit allen Bestandteilen und jeglichem Zubehör auf eigene Kosten in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Innerhalb dieser Grenzen entscheidet er allein über Umfang, Art und Häufigkeit der Instandhaltungsmaßnahmen, soweit nicht das Gemeinschaftseigentum berührt wird. Er hat für gehörige Reinigung, Beheizung und Durchlüftung zu sorgen. Zur Vermeidung von Frostschäden sind erforderliche Vorkehrungen zu treffen.

7.1.1. Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, wie auch die Instandhaltung und Erneuerung der Außen- und Innenfenster und der Fensterrahmen sowie vorhandener Rollläden und der zum jeweiligen Keller gehörenden Kellertüre, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer. Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache des Wohnungseigentümers. Für farbliche und gestalterische Massnahmen im Außenbereich bzw. soweit sie nach außen sichtbar sind, sind Genehmigungen vom Verwalter einzuholen. Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft sind ggfs. zu beachten.

7.1.2. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instand zu halten, dass dadurch kein anderer Eigentümer beeinträchtigt wird und der Wert des Sondereigentums mit der bei Aufteilung und Verkauf gelieferten Ausstattung nicht nachteilig verändert wird.

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

7.1.4. Jeder Wohnungseigentümer, zu dessen Wohnung ein Balkon/eine Terrasse gehört, ist verpflichtet, diese(n) auf eigene Kosten in einem ordnungsgemäßen Zu-

stand zu erhalten (Innenseiten der Balkonumfassung und Bodenbelag), auch soweit diese(r) im Gemeinschaftseigentum steht, da er insoweit gemäß § 3 Ziffer 3.1 zur alleinigen Nutzung berechtigt ist. Im übrigen gelten die vorstehenden Regelungen dieses Paragraphen auch für diese Balkone/Terrassen.

- 7.1.5. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, soweit vorhanden, den Anschluss seiner Wohnung an die vorhandene Heizzentrale beizubehalten und Wärme davon abzunehmen.

7.2. Gemeinschaftliches Eigentum

- 7.2.1. Die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich, vertreten durch den Verwalter. Er ist generell beauftragt und bevollmächtigt, alle hierzu erforderlichen Maßnahmen zu treffen. § 5 Ziffer 3 gilt entsprechend.

Die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung der zentralen Heizungsanlage obliegt den Wohnungseigentümern, deren Wohnungen an die zentrale Heizungsanlage angeschlossen sind. Diese tragen anfallende Kosten im Verhältnis ihres Miteigentumsanteils zu den Miteigentumsanteilen aller an die zentrale Heizungsanlage angeschlossenen Sondereigentumseinheiten.

Besteht eine Eigentümergemeinschaft aus mehreren Gebäuden, kann für jedes Gebäude eine Untergemeinschaft gebildet werden, die die Regelungsrechte anstelle der Wohnungseigentümergeinschaft im jeweiligen Gemeinschaftsreich selbstverantwortlich ausübt.

- 7.2.2. Über die Vornahme außergewöhnlicher Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie über die Verwendung der dazu gebildeten Rücklagen entscheiden die Wohnungs- und Teileigentümer nach Anhörung des Verwalters. Ist Gefahr im Verzuge, ist der Verwalter stets berechtigt, von sich aus auch ohne Mitwirkung der Eigentümer die notwendigen Maßnahmen zu treffen.

- 7.2.3. Im übrigen gilt:

Größere
Anst
A

- a) Größere Instandsetzungs- oder Erneuerungsmaßnahmen (z.B. Reinigung und Anstrich der Außenfassade, Dachdeckungen, Erneuerungen der technischen Anlagen, Reparaturen des Plattenbelages oder dergl.) schlägt der Verwalter der Eigentümergemeinschaft zur Beschlussfassung vor. Der Beschluss hat auch die Frage der Kostendeckung zu umfassen. Ist Gefahr im Verzuge, so ist der Verwalter verpflichtet, Sofortmaßnahmen einzuleiten.
- b) Im Falle der Beschädigung von Gemeinschaftseigentum bleiben gesetzliche Schadensersatzansprüche unberührt. Soweit Schäden von Besuchern, nutzungsberechtigten Dritten, Lieferanten u.a. verursacht werden, haftet der Wohnungseigentümer gesamtschuldnerisch mit diesen, und zwar im Falle der Beschädigung von Gemeinschaftseigentum gegenüber der Gemeinschaft, im Falle der Beschädigung von Sondereigentum gegenüber dem Wohnungseigentümer. Die Haftung der Wohnungseigentümer tritt auch dann ein, wenn sie oder einer der genannten Dritten den Schaden nicht schuldhaft verursacht haben. Der Wohnungseigentümer haftet nicht, wenn einer der genannten Dritten gegen dessen Willen und ohne dessen Kenntnis das Grundstück betreten hat.
- c) Bei Beschädigung der Schließanlage bzw. bei Verlust eines Schlüssels haftet der betreffende Wohnungseigentümer auch für von ihm beauftragte nutzungsberechtigte Dritte der Gemeinschaft gegenüber für den der Gemeinschaft dadurch entstandenen Schaden. Die Haftung des Wohnungseigentümers tritt auch für den Fall ein, dass dieser oder der genannte Dritte den Schaden nicht schuldhaft verursacht haben.
- 7.3. Jeder Sondernutzungsberechtigte hat die ihm zur Nutzung überlassene Grundstücksfläche einschließlich vorhandener Einfriedungen und Aufbauten ordnungsgemäß zu pflegen und instand zu halten. Wildwuchsgärten und Sickergruben sind unzulässig.

§ 8

**Wiederaufbau- und Wiederherstellungspflicht
Aufhebungsverfahren**

- 8.1. Wird ein Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind alle Wohnungseigentümer dieses Gebäudes untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen. Decken die Versicherungssummen und sonstigen 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.
- 8.2. 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 notariell beurkundete Veräußerungsvollmacht zu erteilen. Dabei ist der Verwalter zu ermächtigen, das Wohnungseigentum freihändig zum marktüblichen Wert zu veräußern oder nach Maßgabe und in entsprechender Anwendung der § 53 ff. WEG versteigern zu lassen.
- 8.3. Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Dies gilt nicht, wenn die Zerstörung nicht alle Häuser betrifft. 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.
- 8.4. Ist die Gemeinschaft in den Fällen der vorstehenden Ziffer 8.3 aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und § 180 ZVG.

§ 9**Anzeigepflicht des Wohnungseigentümers,
Besichtigungsrecht des Verwalters**

- 9.1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden an dem Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinsam obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.
- 9.2. Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von zwölf Monaten nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnung auf Instandhaltungsarbeiten und den Zustand der sich im Bereich des Sondereigentums befindlichen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grund ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

§ 10**Instandhaltungsrücklage**

- 10.1. Die Miteigentümer sind zur Ansparung einer Instandhaltungsrücklage verpflichtet. Die Miteigentümerversammlung beschließt auf Vorschlag des Verwalters über die Höhe der Instandhaltungsrücklage. Bis zur Verabschiedung des ersten Wirtschaftsplanes gilt Ziffer 12.6. Sie 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 Eigentümers über. Der Beitrag eines jeden Miteigentümers zur Instandhaltungsrücklage richtet sich nach dem Miteigentumsanteil der Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten.
- 10.2. Die Instandhaltungsrücklage darf nur für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums und dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienender Anlagen und Einrichtungen verwendet werden. Die Instandhaltungsrücklage ist gesondert anzulegen und auszuweisen.

- 10.3 Sofern in einer Eigentümergeinschaft für einzelne Gebäude Untergemeinschaften gebildet werden, werden von den Untergemeinschaften separate Instandhaltungsrücklagen gebildet, die ausschließlich für die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes der jeweiligen Untergemeinschaft verwendet werden dürfen. Über die Verwendung der entsprechenden Instandhaltungsrücklage der Untergemeinschaft beschließen ausschließlich die Wohnungseigentümer der jeweiligen Untergemeinschaft.
- 10.4 Soweit in einer Eigentümergeinschaft/Untergemeinschaft nicht alle Wohnungen an die gemeinschaftliche Heizungsanlage angeschlossen sind, hat der Verwalter für die Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinschaftlichen Heizungsanlage eine separate Instandhaltungsrücklage zu bilden, zu der nur die Sondereigentümer Beiträge leisten, deren Wohnungen an die zentrale Heizungsanlage angeschlossen sind. Nur für diese Sondereigentümer ist in der Jahresabrechnung ihr Anteil an dieser Rücklage gesondert auszuweisen. Über die Verwendung der Rücklage beschließen gemäß § 13 Ziff. 13.5.2 nur diese Sondereigentümer.

§ 11

Versicherungen

- 11.1. Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes hat der Verwalter als Bevollmächtigter der Wohnungseigentümergeinschaft die folgenden Versicherungen abzuschließen und aufrecht zu erhalten:
- 11.1.1. Haus- und Grundeigentümerhaftpflichtversicherung,
 - 11.1.2. Feuerversicherung,
 - 11.1.3. Leitungswasserschadenversicherung,
 - 11.1.4. Sturmschadenversicherung,
 - 11.1.5. gegebenenfalls eine Gewässerschadenhaftpflichtversicherung.
- 11.2. Die Sachversicherungen sind zum gleitenden Neuwert und durch Zusatzversicherungen bis zur Höhe der Wiederherstellungskosten, im übrigen in angemessener Höhe abzuschließen.

- 11.3 Die Auswahl des Versicherers obliegt dem Verwalter. Er ist befugt, im Namen der Eigentümergemeinschaft nach Zustimmung des Verwaltungsbeirats Verträge neu abzuschließen oder zu kündigen.

§ 12

Erträge, Nutzungen, Lasten und Kosten

- 12.1. 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 und der Instandhaltungsrücklage zu tragen.
- 12.2. Die Kosten werden wie folgt verteilt:
- 12.2.1. Nach Miteigentumsanteilen wird verteilt:
- die Instandhaltungsrücklage, die Kosten der laufenden Instandhaltung und der Instandsetzung und die sonstigen Kosten der Eigentümergemeinschaft, soweit sie nicht nachfolgend aufgeführt sind.
- 12.2.2. Nach Wohnungseinheiten und Teileigentumseinheiten werden verteilt:
- die Kabelanschlussgebühren
die Verwaltungskosten.
- 12.2.3. Nach dem Miteigentumsanteil werden verteilt:
- Steuern, Versicherungsprämien und öffentliche Abgaben,
 - die Betriebskosten der Wohnanlage, insbesondere die Kosten der Wasser- und Stromversorgung, soweit sie nicht durch gesonderte Messgeräte ermittelt und direkt bezahlt werden,
 - die Kosten für die Kaminreinigung, die Entwässerung, die Müllentsorgung, auch wenn die Müllbehälter auf fremdem Grundstück stehen sollten,
 - Kosten eines Hausmeisters,
 - Kosten für Reinigung und Pflege von Haus- und Außenanlagen einschließlich Schnee- und Eisbeseitigung,

- sonstige Betriebskosten; soweit sie mit der Bewirtschaftung der Wohnanlage unmittelbar zusammenhängen und nach pflichtgemäßem Ermessen eines ordentlichen Verwalters notwendig sind,
- die Kosten der Instandhaltung und -setzung der Zentralheizung unter den Sondereigentumseinheiten die an die Zentralheizung angeschlossen sind.

Die Kosten der Versorgung mit Heizwärme werden nach den gesetzlichen Vorschriften zu 50 % auf den Flächenanteil der Wohneinheit an der insgesamt versorgten Fläche und zu 50 % nach Verbrauchsmessung verteilt. Die Abrechnung wird durch einen Abrechnungsdienst vorgenommen. Wenn und soweit eine Messung des Verbrauchs nicht oder nur mit unvertretbarem Aufwand möglich ist und gesetzliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen, ist es auch zulässig, die Betriebskosten in einem anderen Verhältnis zu verteilen. Entsprechendes gilt, soweit vorhanden, für die Kosten der zentralen Warmwasserversorgung.

Die vorstehende Regelung hinsichtlich der Kosten der Versorgung mit Heizwärme gilt nur für die Sondereigentumseinheiten, die an die gemeinschaftliche Heizungsanlage angeschlossen sind. Sondereigentümer, die über eine eigene Heizungsanlage verfügen, tragen die Kosten für diese Anlage komplett selbst.

- 12.3 Diese Regelung gilt, soweit nicht in den oder aufgrund der folgenden Absätze bzw., der Sonderregelung in § 13 ein anderer Umlagenschlüssel festgesetzt ist oder Lasten und Kosten laut Einzelbescheiden oder aufgrund besonderer Messvorrichtungen für die einzelnen Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten festgestellt werden können.
- 12.4 Die Kosten für Teile des Gemeinschaftseigentums, die nur einzelnen Miteigentümern als Sondernutzungsrechte oder sonstige Nutzungsrechte zugeordnet sind, sind nur von diesen – bei mehreren im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu einander - zu tragen.
- 12.5 Erträge, die sich aus Vermietung und Verpachtung von gemeinschaftlichem Eigentum ergeben, Zinsen aus Guthaben der Eigentümergemeinschaft sowie von säumigen Eigentümern gezahlte Verzugszinsen, stehen der Gemeinschaft zu.

- 12.6. Zur Deckung der Kosten der Bewirtschaftung hat jeder Eigentümer einen angemessenen monatlichen Betrag (Hausgeld) bis zum dritten Werktag eines jeden Monats (Eingang beim Verwalter) im voraus zu leisten. Die Höhe dieses Hausgeldes wird vom Verwalter im jährlichen Wirtschaftsplan vorgeschlagen und durch die Eigentümergemeinschaft beschlossen. Das Hausgeld setzt sich zusammen aus Betriebskosten, Kosten der laufenden Instandhaltung, Instandhaltungsrücklage und Verwaltergebühr.
- Soweit die Wohnungseigentümer Miteigentümer eines Spielplatzes (mit Zuweisung) sind, tragen sie die Kosten der Unterhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung des Spielplatzes in Höhe ihres Miteigentumsanteils. Die voraussichtlichen Kosten werden im Wirtschaftsplan eingestellt und mit dem Hausgeld erhoben.
- 12.6.1. Aus der Jahresabrechnung resultierende Fehlbeträge des Hausgeldes sind vom Eigentümer unverzüglich nachzuleisten. Überzahlungen sind von der Wohnungseigentümergemeinschaft zurückzuerstatten.
- Eine Aufrechnung durch die Eigentümer ist ausgeschlossen, soweit nicht unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen geltend gemacht werden.
- 12.6.2. Bis zur Verabschiedung des ersten Wirtschaftsplanes anlässlich der ersten Eigentümerversammlung sind Betriebskosten einschließlich Instandhaltungsrücklage und Verwalterkosten in der im Kaufvertrag vereinbarten Höhe auf Aufforderung des Verwalters zu zahlen.
- 12.6.3. Ein beschlossener Wirtschaftsplan bleibt solange in Kraft, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird.
- 12.7. Die Zahlungspflicht des Wohnungseigentümers beginnt mit dem Übergabetag. Gerät ein Wohnungseigentümer mit der Zahlung eines Betrages in Höhe von mehr als drei monatlichen Hausgeldzahlungen in Zahlungsverzug, ruht sein Stimmrecht, bis er seine Zahlungspflichten vollständig erfüllt hat.

- 12.8. Rückständige Leistungen sind mit fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz, mindestens jedoch mit 10 % jährlich zu verzinsen. Aufrechnung oder Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten gegenüber diesen Ansprüchen ist ausgeschlossen, soweit nicht unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen geltend gemacht werden. Hausgeldzahlungen auf ein Sperr- oder Hinterlegungskonto sind unzulässig.
- 12.9. Die Abwesenheit eines Wohnungs- bzw. Teileigentümers oder die Tatsache, dass seine Sondereigentumsräume weder durch ihn selbst noch durch Dritte mit seiner Zustimmung benutzt werden, entbindet ihn nicht von der Lasten- und Kostentragungspflicht.
- 12.10. Sonderumlagen bedürfen eines Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft und sind entsprechend den Miteigentumsanteilen auf die Wohnungs- bzw. Teileigentümer umzulegen.
- 12.11. Sofern die Eigentümergeinschaft aufgrund einer gerichtlichen Entscheidung, nach dem Gesetz oder aufgrund einer Vereinbarung verpflichtet ist, die Kosten von gerichtlichen oder außergerichtlichen Verfahren ganz oder zum Teil zu tragen, werden diese nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile auf die Wohnungseigentümer verteilt.

§ 13

Eigentümerversammlung

- 13.1. 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 Sondereigentümer 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.

- 13.2.1. Einberufung und Leitung der Versammlung obliegen allein dem Verwalter. Der Verwalter muss die Eigentümerversammlung einberufen, wenn mehr als $\frac{1}{4}$ der Zahl der stimmberechtigten Eigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen. Der Verwalter ist verpflichtet, die Eigentümerversammlung einmal im Jahr einzuberufen.
- 13.2.2. Tritt der Fall ein, dass ein Verwalter nicht existiert, obliegt die Einberufung und Leitung der Versammlung dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates oder dessen Vertreter. Gleiches gilt, wenn der Verwalter die Einberufung pflicht- oder gesetzeswidrig verweigert.
- 13.3. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter vom Sondereigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.
- 13.4. Die Eigentümerversammlung ist dann beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Zahl der Sondereigentumseinheiten vertreten ist. Ist die Versammlung nicht beschlussfähig, so ist eine zweite Versammlung, die eine halbe Stunde später stattfinden kann, in jedem Fall beschlussfähig. Auf die Beschlussfähigkeit der zweiten Versammlung ohne Rücksicht auf die Zahl der vertretenen Sondereigentümer ist in der Einladung zur Versammlung hinzuweisen.
- 13.5.1. Für einen Beschluss ist die Mehrheit der vertretenen Sondereigentumseinheiten maßgeblich.
Auf jede Wohn- oder Gewerbeeinheit entfallen drei Stimmen; soweit Garagen als selbständiges Teileigentum gebildet werden, entfällt insoweit auf jede Garageinheit eine Stimme.
Die auf eine Einheit entfallenden Stimmen können nur einheitlich abgegeben werden. § 16 ist zu beachten.
- 13.5.2. Soweit über Maßnahmen abgestimmt wird, deren Kosten gemäß Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung nur von bestimmten Miteigentümern zu tragen sind, sind nur die kostentragungspflichtigen Miteigentümer jedoch pro Einheit mit einer Stimme stimmberechtigt. Die Beschlussfähigkeit ist in solchen Fällen

entsprechend § 13.4. auf der Basis der Summe der vertretenen kostentragungsbelasteten Sondereigentumseinheiten zu ermitteln.

- 13.6. Jeder Sondereigentümer kann sich in einer Versammlung durch einen Dritten mit schriftlicher Vollmacht vertreten lassen, welche der Niederschrift beizufügen ist. Jeder Wohnungseigentümer kann ferner seinen zukünftigen Rechtsnachfolger ermächtigen, für ihn in der Eigentümerversammlung das Stimmrecht auszuüben, sofern nach Abschluss des notariellen Vertrages der Rechtsnachfolger verpflichtet ist, das Hausgeld zu zahlen.
- 13.7. Zu Beginn der Versammlung ist vom Versammlungsleiter die ordnungsgemäße Einberufung und Beschlussfähigkeit festzustellen. Bei Feststellung der Stimmenmehrheit werden die nicht vertretenen Eigentümer nicht gerechnet. Stimmenthaltungen zählen nicht als Ablehnung eines Antrages.
- 13.8. Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung sind in einer Niederschrift festzuhalten. Die Niederschrift ist vom Verwalter zu erstellen und von ihm zu unterzeichnen. Die Niederschrift ist dem Beiratsvorsitzenden und einem weiteren Beiratsmitglied zur Prüfung und Unterzeichnung zuzuleiten. Nach Unterzeichnung und Rücksendung durch den Beiratsvorsitzenden und ein weiteres Beiratsmitglied hat der Verwalter Kopien der Niederschrift an die Sondereigentümer zu versenden.

§ 14

Verwalter

- 14.1. Der erste Verwalter ist bei Teilung bestellt. Spätere Bestellungen des Verwalters erfolgen auf jeweils fünf 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 Grunde ist jederzeit möglich. Sie kann nur aufgrund eines Mehrheitsbeschlusses der Eigentümerversammlung erfolgen. Eine wiederholte Bestellung ist zulässig.

- 14.2. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG, aus den Bestimmungen dieser Urkunde und aus dem Verwaltervertrag. Der Verwalter ist über die in den § 27 ff. WEG geregelten gesetzlichen Aufgaben und Befugnisse hinaus ermächtigt, die Rechte der Wohnungseigentümer und der Wohnungseigentümergeinschaft im eigenen Namen in allen Angelegenheiten gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen. Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Er kann Nach- und Untervollmachten erteilen. In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse, ist der Verwalter berechtigt und ermächtigt:
- 14.2.1. Rechte der Wohnungseigentümer gegenüber Dritten zu regeln und wahrzunehmen oder Ansprüche Dritter abzuwehren,
 - 14.2.2. die Wohnungseigentümer als Berechtigte von Dienstbarkeiten gerichtlich oder außergerichtlich zu vertreten,
 - 14.2.3. mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer ist der Verwalter im Rahmen seiner Verwaltungstätigkeit berechtigt, Verträge (z.B. Dienst-, Werk-, Zulieferungs-, und Versicherungsverträge) abzuschließen und aufzulösen (z.B. betreffend Energie, mit dem Hauswart, zum Zwecke der Treppenhaus- und Treppenhausfensterreinigung, zur Vornahme von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten und zur Vornahme gärtnerischer Arbeiten usw.),
 - 14.2.4. Nachbarerklärungen abzugeben.
 - 14.2.5. eine Haus- und Benutzungsordnung zu erlassen.
- 14.3. Der Verwalter ist weiterhin - im Innenverhältnis zu den Wohnungseigentümern - gehalten, die Zustimmung des Verwaltungsbeirats, soweit gemäß § 15 ein solcher bestellt ist, einzuholen, sofern er von den ihm in § 14.2. eingeräumten Vollmachten Gebrauch macht.
- 14.4. 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 offenen Treuhandkonto des Verwalters für die von ihm verwaltete Eigentümergemeinschaft, gesondert von anderen von ihm verwalteten Eigentümergemeinschaften, verwaltet werden.

- 14.5. 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 vom Verwaltungsbeirat zu unterzeichnen ist. Der Verwalter kann von dem Verwaltungsbeirat die Ausstellung von beglaubigten oder unbeglaubigten Vollmachturkunden im allgemeinen oder im Einzelfall (z.B. Prozess- und Grundbuchvollmachten) und/oder von Genehmigungsurkunden verlangen. Der Verwalter ist insoweit befugt, jederzeit Rechtsanwälte zu bevollmächtigen und namens der WEG auf deren Rechnung zu beauftragen.
- 14.6. Jeder Wohnungseigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Übertragung seines Sondereigentums den Rechtsnachfolger zum Eintritt in den mit dem Verwalter etwa geschlossenen Vertrag zu verpflichten, mit der Maßgabe, dass alle späteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind.
- 14.7. Der Verwalter hat Anspruch auf die im schriftlichen Verwaltervertrag festgelegte Vergütung. Die Vergütung ist stets nach Einheiten aufzuteilen.

§ 15

Verwaltungsbeirat

- 15.1. Die Eigentümergemeinschaft kann gemäß § 29 WEG einen Verwaltungsbeirat wählen.
- 15.2. Der Verwaltungsbeirat (ggf. der Unterbeirat) besteht mindestens aus drei Mitgliedern, wovon - sofern Untergemeinschaften gebildet sind - mindestens je einer aus einer Untergemeinschaft stammen muß. Die Eigentümergemeinschaft

kann durch Mehrheitsbeschluss eine abweichende Mitgliederzahl des Beirats beschließen, die zwei nicht unterschreiten darf.

- 15.3. Der Verwaltungsbeirat (Unterbeirat) unterstützt den Verwalter bei seiner Tätigkeit und bei der Vorbereitung der Wohnungseigentümersammlungen.
- 15.4. Die Mitglieder des Verwaltungsbeirates (Unterbeirats) üben ihre Tätigkeit unentgeltlich aus. Nachgewiesene Aufwendungen für Telefonate, Fahrtkosten, Porto etc. werden erstattet. Die Eigentümersammlung kann für die Beiratsmitglieder eine Aufwandsentschädigung beschließen.
- 15.5. Die Beiratsmitglieder werden jeweils für einen Zeitraum von zwei Jahren gewählt. Eine Wiederwahl der Beiratsmitglieder –auch mehrfach– ist zulässig.

Scheidet ein Beiratsmitglied aus dem Beirat aus, ist auf der nächsten Eigentümersammlung ein neues Beiratsmitglied zu wählen. Der Verwaltungsbeirat ist insoweit berechtigt, aber nicht verpflichtet, kommissarisch ein anderes Mitglied der Eigentümergemeinschaft in den Beirat aufzunehmen. Dieses kommissarische Mitglied kann jedoch weder Vorsitzender noch Stellvertreter des Vorsitzenden sein.

Der Verwaltungsbeirat (Unterbeirat) wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen stellvertretenden Vorsitzenden. Der Beirat gibt sich eine Geschäftsordnung. Er fasst seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit. Auf jedes Beiratsmitglied entfällt eine Stimme.

- 15.6. Der Vorsitzende des Beirats ist verpflichtet, auf Verlangen des Verwalters den Beirat einzuberufen.

Die Frist zwischen der Einladung und dem Tag der Versammlung beträgt mindestens eine Woche, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt.

Über die Versammlung des Beirates, insbesondere über die auf dieser Versammlung gefassten Beschlüsse ist ein Protokoll zu fertigen. Eine Abschrift dieses Protokolls ist dem Verwalter zuzusenden.

- 15.7. Der Beirat wird gegenüber Dritten, insbesondere gegenüber dem Grundbuchamt, durch den Vorsitzenden oder den stellvertretenden Vorsitzenden vertreten. Jeder von ihnen ist einzelvertretungsberechtigt.
- 15.8. Die Beiratsmitglieder haften nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit bezüglich der ihnen in dieser Funktion obliegenden Rechte und Pflichten.

§ 16

Mehrheit von Eigentümern einer Wohnung/ Entziehung des Eigentums

- 16.1.1. Jeder Miteigentümer einer Einheit ist von allen übrigen Miteigentümern dieser Einheit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt und verpflichtet, Erklärungen mit rechtsverbindlicher Wirkung für die anderen Mitberechtigten abzugeben und in Empfang zu nehmen.
- 16.1.2. Alle Miteigentümer einer Einheit haften für alle auf der Einheit lastenden Verbindlichkeiten - insbesondere Hausgeld - als Gesamtschuldner.
- 16.2.1. Sind mehrere Personen Eigentümer eines Wohnungseigentums, so kann der Verwalter von den betreffenden Eigentümern verlangen, dass ein mit notarieller Vollmacht versehener Bevollmächtigter bestellt und dem Verwalter benannt wird. Der Bevollmächtigte ist berechtigt, für die betreffenden Eigentümer Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben, ferner Untervollmacht zu erteilen und das Stimmrecht in den Eigentümerversammlungen auszuüben.
- 16.2.2. Kommen die Rechtsinhaber dieser Aufforderung durch den Verwalter nicht nach, so ruhen ihre Rechte innerhalb der Eigentümergemeinschaft.
- 16.3. Hat sich ein Eigentümer einer so schweren Verletzung einer ihm gegenüber anderen Eigentümern obliegenden Verpflichtung schuldig gemacht, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann, so können die an-

deren Eigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungs- bzw. Teileigentums verlangen.

Diese Voraussetzungen liegen insbesondere vor, wenn

- 16.3.1. der Eigentümer mit den in § 12 dieser Gemeinschaftsordnung bezeichneten Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung mit einem Betrag in Verzug ist, der die für einen Zeitraum von mehr als sechs Monaten zu leistenden Hausgeldvorauszahlungen übersteigt,
- 16.3.2. sich der Eigentümer oder eine Person, die seinem Hausstand angehört, trotz Abmahnung durch den Verwalter einer so erheblichen Belästigung eines anderen Eigentümers oder eines Hausbewohners schuldig macht, dass auch bei Berücksichtigung der dem Eigentümer durch diese Teilungserklärung eingeräumten besonderen Rechtsstellung den anderen Eigentümern die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

Das gleiche gilt, wenn der Eigentümer eine Person, der er den Gebrauch der Räume überlassen hat, bei derartigen Verstößen trotz Aufforderung des Verwalters nicht binnen angemessener Frist unter Ausschöpfung der rechtlichen Möglichkeiten aus der Wohnung entfernt,
- 16.3.3. der Eigentümer die ihm gemäß § 7 der Gemeinschaftsordnung obliegende Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht in erheblichem Umfang verletzt und ihr trotz Aufforderung des Verwalters nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt.
- 16.3.4. Steht das Sondereigentum mehreren Personen zu, so müssen die in einer Person sich ergebenden Gründe auch die anderen Personen gegen sich gelten lassen.

§ 17

Abwesende oder unbekannte Wohnungseigentümer

- 17.1. 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:
- 17.1.1. Der Verwalter ist beauftragt, die Bestellung eines Abwesenheits- oder Nachlasspflegers zu beantragen.
- 17.1.2. 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.
- 17.2. Der Verwaltungsbeirat darf die Vollmacht nur erteilen, wenn:
- 17.2.1. der Verwalter den Wohnungseigentümer mit eingeschriebenem Brief an die letzte bekannte Anschrift zu der Willenserklärung aufgefordert hat oder zur Teilnahme an einer Versammlung der Wohnungseigentümer eingeladen hat,
- 17.2.2. in der Einladung oder Aufforderung der Gegenstand, der zu entscheiden ist, bezeichnet wurde und angekündigt wurde, dass der Verwaltungsbeirat für den Fall, des Nichterscheinens oder einer Nichterklärung eines Wohnungseigentümers ermächtigt ist, einen Bevollmächtigten für die Vornahme der unaufschiebbaren Rechtshandlung oder Entscheidung zu bestellen.
- Die Voraussetzungen der Vollmachterteilung gelten nur im Innenverhältnis; sie sind insbesondere dem Grundbuchamt gegenüber nicht nachzuweisen.

§ 18

Schlussbestimmungen

Diese Gemeinschaftsordnung kann durch Beschluss der Wohnungseigentümer, die der Zustimmung von $\frac{3}{4}$ aller Wohnungseigentümer bedarf, abgeändert werden.

- 18.2. Sollte 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.

§ 19

Untergemeinschaften

- 19.1. Soweit Untergemeinschaften für einzelne Häuser in der Teilungserklärung gebildet sind oder später gebildet werden, gelten ergänzend folgende Bestimmungen.
- 19.2. Die Nutzung und die Verteilung von Lasten und Kosten erstreckt sich nur auf die Untergemeinschaft, wenn nicht eindeutig die gesamte Wohnungseigentumsanlage hiervon betroffen ist. Sofern und soweit also Nutzung, Lasten und Kosten ausschließlich das jeweilige Haus betreffen, entscheidet über diese Positionen in Abrechnung und Wirtschaftsplanung einschließlich der Bildung besonderer Rücklagen ausschließlich die jeweilige Untergemeinschaft mit ihren Organen.
- 19.3. Die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, des Betriebes und des etwaigen Wiederaufbaus trägt jede Untergemeinschaft für sich, wobei innerhalb der Untergemeinschaft die jeweiligen Aufwendungen im Verhältnis der Miteigentumsanteile aufzuteilen sind. Für jede Untergemeinschaft ist eine separate Instandhaltungsrücklage zu bilden.
- 19.4. Es können getrennt Wohnungseigentümerversammlungen der Untergemeinschaften abgehalten werden, es sei denn, es ist über Angelegenheiten zu beschließen, die die gesamte Wohnungseigentumsanlage betreffen. Die für die

- Wohnungseigentümerversammlung geltenden Bestimmungen des Gesetzes und dieser Gemeinschaftsordnung sind auf die getrennten Versammlungen der Untergemeinschaft entsprechend anzuwenden.
- 19.5. Maßnahmen und Beschlüsse der Untergemeinschaften müssen sich im Rahmen der Gemeinschaftsordnung der gesamten Wohnungseigentumsanlage halten und dürfen nicht Angelegenheiten zum Gegenstand haben, die Teile, Einrichtungen und Anlagen des gemeinschaftlichen Vermögens betreffen, die der Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft der gesamten Wohnungseigentumsanlage oder einer anderen Untergemeinschaft unterliegen.
- 19.6. Die Rechte und Pflichten des durch die Wohnungseigentümergeinschaft der gesamten Wohnungseigentumsanlage bestellten Verwalters werden durch die Bildung von Untergemeinschaften nicht berührt. Der Verwalter ist jedoch verpflichtet, die Verwaltung sowie die Verteilung von Lasten und Kosten grundsätzlich getrennt nach den Untergemeinschaften vorzunehmen, sofern nicht die Verwaltung der gesamten Wohnungseigentumsanlage eine einheitliche Verwaltung und Verteilung der Lasten und Kosten für die gesamte Wohnungseigentümergeinschaft erforderlich macht.

BenutzungsO.
diese Benutzungsordnung
Verwaltung des Kinder
sowie der zum Kind

Alle Wohnung
Dabei entfr
oder zur

3. So
t.

Nutzungsordnung für Kinderspielplatz

Benutzungsordnung regelt die Benutzung, Instandhaltung und Instandsetzung und Verwaltung des Kinderspielplatzes durch die Mitglieder der Eigentümergemeinschaft der zum Kinderspielplatz führenden Wege.

Alle Wohnungs- und Teileigentümer sind Miteigentümer des Spielplatzgrundstückes. Dabei entfällt auf jede Wohnung ein Miteigentumsanteil. Spätere Wohnungsteilungen oder Zusammenlegungen haben auf die Anzahl der Miteigentumsanteile keinen Einfluss.

Sowohl die Eigentümer als auch die Bewohner der vorstehend benannten Hausgrundstücke sind zur Nutzung des Kinderspielplatzes und der aufgestellten Geräte berechtigt. Die Berechtigten werden nachfolgend „Nutzer“ genannt. Der Kinderspielplatz darf nur von Kindern und Jugendlichen in der Zeit von 9 bis 13 Uhr und von 15 bis 19 Uhr zum Spielen benutzt werden, von Kindern unter sieben Jahren nur in Begleitung eines Erwachsenen.

Das Ausführen von Hunden auf dem Spielplatzgrundstück ist untersagt. Die Benutzung des Spielplatzgrundstückes mit motorisierten Fahrzeugen, insbesondere Mopeds und Motorrädern, ist untersagt. Jeder Nutzer hat die Nutzung des Spielplatzes so auszuüben, dass andere Nutzer bei der Benutzung des Spielplatzes nicht beeinträchtigt werden. Alle Nutzer haben darauf zu achten, dass das Spielplatzgelände sauber gehalten wird. Das Entsorgen von Abfällen ist nur in den dafür bereitgestellten Abfallkörben zulässig.

4. Die Verwaltung, Pflege, Reinigung und Unterhaltung des Spielplatzgrundstückes wird wie folgt geregelt:
 - a) die Verwaltung des Spielplatzgrundstückes wird von dem jeweiligen Verwalter durchgeführt,
 - b) die Rasenmäh, die Reinigung des Spielplatzes und der Wege, die Wartung der Spielgeräte, und die Durchführung des Winterdienstes werden durch entsprechende Fachfirmen durchgeführt,
 - c) über den Abbau vorhandener Spielgeräte oder den Aufbau neuer Spielgeräte entscheiden die Miteigentümer auf ihren jeweiligen Eigentümerversammlungen, ein entsprechender Beschluss bedarf der Zustimmung von 66 % aller Miteigentumsanteile an dem Spielplatz-Grundstück.
5. Der Verwalter des Spielplatzgrundstückes fordert von jedem Miteigentümer, unter Vorlage einer Kopie des Wirtschaftsplans, bis zum 15.03. eines Jahres einen jährlichen Kostenbeitrag, aus dem die laufenden Kosten beglichen werden. Über die Verwendung dieses Kostenbeitrages hat der Verwalter bis zum Ablauf des Folgejahres gegenüber den Miteigentümern abzurechnen. Die Umlage der Kosten erfolgt nach Miteigentumsanteilen.
Dem Verwalter steht eine Verwaltervergütung von jährlich 12 Euro zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer von jedem Miteigentümer zu.
Der Verwalter ist berechtigt, in Abstimmung mit den von den Miteigentümern benannten Vertretern, Dienstleistungsverträge bzw. –aufträge zu vergeben oder zu kündigen.
6. Die Miteigentümer des Spielplatzgrundstückes haben aus ihrem Kreise dem Verwalter mindestens fünf Mitglieder zu benennen, die für alle Belange der Verwaltung des Spielplatzgrundstückes Ansprechpartner für den Verwalter sind. Der Verwalter hat diese Ansprechpartner allen Miteigentümern in seinem ersten Anschreiben mitzuteilen.
7. Soweit durch unsachgemäße Nutzung des Spielplatzes oder der Spielgeräte, Beschädigungen am Spielplatzgrundstück und den darauf befindlichen Geräten entstehen, haftet der Verursacher für deren Beseitigung. Eltern haften für ihre Kinder.

Soweit Beschädigungen durch einen Nutzer oder dessen Kind verursacht werden, der nicht Miteigentümer ist, haftet der jeweilige Miteigentümer mit dem Nutzer gesamtschuldnerisch.

8. Kein Miteigentümer kann die Aufhebung der Grundstücksgemeinschaft verlangen. Dieses Recht ist für immer ausgeschlossen. Bei einer Übertragung des Miteigentumsanteils sind Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten. Der Miteigentumsanteil am Spielplatzgrundstück kann nicht allein, sondern nur mit der jeweiligen Wohnung oder dem Haus übertragen werden.
9. Änderungen dieser Benutzungsordnung bedürfen der Schriftform. Sie sind nur mit einer Mehrheit von 75.% der Miteigentumsanteile möglich. Auf jeden Miteigentumsanteil entfällt eine Stimme, die vom jeweiligen Miteigentümer abzugeben ist. Mehrere Eigentümer eines Anteils müssen ihre Stimme einheitlich abgeben.
10. Schuldhafte Verstöße gegen diese Nutzungsordnung begründen Schadensersatz- und/oder Unterlassungsansprüche der anderen geschädigten Miteigentümer oder der Miteigentümer-Gemeinschaft.

5/
Diese St
Grundst
nutz

STELLPLATZORDNUNG

Die Stellplatzordnung regelt die Benutzung der auf dem Grundstück gelegenen PKW-Stellplätze und ist für die Besitzer dieser Stellplätze bindend.

Jeder Nutzungsberechtigte darf seinen Pkw-Stellplatz ausschließlich zum Abstellen eines betriebsbereiten Pkw benutzen. Das Abstellen von Wohnwagen, LKW oder nicht zugelassenen Kfz ist nicht gestattet.

Jeder Nutzungsberechtigte hat das ausschließliche Nutzungsrecht an den ihm zugewiesenen Pkw-Stellplatz, unter Ausschluss der übrigen Stellplatzeigentümer.

Jeder Nutzungsberechtigte hat sein Nutzungsrecht jedoch so auszuüben, dass die Nutzungsberechtigten der übrigen Pkw-Stellplätze in der Nutzung ihrer Pkw-Stellplätze nicht beeinträchtigt werden.

Daher ist es untersagt:

- auf dem Pkw-Stellplatz Pkws zu waschen,
- während der Ruhezeiten (20.00 – 8.00 Uhr und 13.00 – 15.00 Uhr) mit erheblichen Lärmbelästigungen verbundene Reparaturen am Pkw durchzuführen,
- Gegenstände aller Art – auch nicht nur vorübergehend – auf dem Pkw-Stellplatz zu lagern,
- den Motor des Pkw unnötig laufen zu lassen

5. Beim Einparken auf dem Pkw-Stellplatz ist zu den angrenzenden Pkw-Stellplätzen ein ausreichender Abstand zu wahren.
6. Jeder Nutzungsberechtigte haftet für alle Schäden, die er selbst, seine Familienangehörigen oder sonstige von ihm mit der Nutzung des Stellplatzes beauftragte Personen an anderen Stellplätzen bzw. anderen dort abgestellten Pkws schuldhaft oder durch Nichtbeachtung dieser Stellplatzordnung verursachen.
7. Jeder Stellplatznutzer ist für die Durchführung des Winterdienstes auf seinem Stellplatz selbst verantwortlich. Gleiches gilt für die Reinigung des Stellplatzes.
8. Die für die Unter- und Erhaltung des Stellplatzes notwendigen Kosten trägt jeder Nutzungsberechtigte für seinen Stellplatz selbst. Soweit Kosten anfallen, die die Gesamtheit der Stellplätze betreffen, ist von den Nutzungsberechtigten der Stellplätze zu gleichen Anteilen zu tragen.
9. Kein Eigentümer eines Stellplatzes kann die Aufhebung der Stellplatzgemeinschaft verlangen. Bei einer Weiterveräußerung sind entsprechende Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten.

10. Die Stellplatzgemeinschaft verwaltet sich selbst. Sie wird aus ihrem Kreise zwei Mitglieder benennen, die für alle diesbezüglichen Belange Ansprechpartner für die übrigen Mitglieder der Stellplatzgemeinschaft sind.
11. Änderungen dieser Stellplatzordnung bedürfen der Schriftform. Sie sind nur mit einer Mehrheit von zwei Dritteln möglich. Auf jeden Stellplatz entfällt eine Stimme. Stimmberechtigt ist der jeweilige Stellplatzeigentümer. Mehrere Eigentümer eines Stellplatzes können ihre Stimme nur einheitlich abgeben.
12. Schuldhafte Verstöße gegen diese Stellplatzordnung begründen Schadensersatz- oder Unterlassungsansprüche der anderen geschädigten Stellplatzeigentümer bzw. der Stellplatzgemeinschaft.

Diese Garage
Garagen für

Jeder
Fahr.

2.

3.

GARAGENORDNUNG

Diese Garagenordnung regelt die Benutzung der Garagen und ist für die Benutzer der Garagen bindend.

Jeder Nutzungsberechtigte darf seine Garage ausschließlich zum Abstellen betriebsbereiter Fahrzeuge benutzen. Das Abstellen von LKW oder nicht zugelassenen Kfz ist nicht gestattet.

Jeder Nutzungsberechtigte hat das ausschließliche Nutzungsrecht an der ihm gehörenden Garage unter Ausschluss der übrigen Garageneigentümer.

4. Jeder Nutzungsberechtigte hat sein Nutzungsrecht jedoch so auszuüben, dass die Nutzungsberechtigten der übrigen Garagen und die Anwohner in der Nutzung ihrer Garagen bzw. Wohnungen nicht beeinträchtigt werden.

Daher ist es untersagt:

- auf dem Garagengrundstück Fahrzeuge zu waschen,
- während der Ruhezeiten (20.00 – 8.00 Uhr und 13.00 – 15.00 Uhr) mit erheblichen Lärmbelastigungen verbundene Reparaturen an Fahrzeugen durchzuführen,
- Fahrzeugmotoren unnötig laufen zu lassen.

5. Jeder Nutzungsberechtigte haftet für alle Schäden, die er selbst, seine Familienangehörigen oder sonstige von ihm mit der Nutzung der Garage betraute Personen an anderen Garagen bzw. anderen dort abgestellten Fahrzeugen schuldhaft oder durch Nichtbeachtung dieser Garagenordnung verursachen.

6. Die Garagenbenutzer sind für die Durchführung des Winterdienstes auf dem Garagengrundstück verantwortlich. Gleiches gilt für die Reinigung des Garagengrundstückes.

7. Die für die Unter- und Erhaltung seiner Garage notwendigen Kosten trägt jeder Nutzungsberechtigte für seine Garage selbst. Soweit Kosten anfallen, die das Garagengrundstück insgesamt betreffen, ist von jedem Nutzungsberechtigten ein seinem Miteigentumsanteil am Garagengrundstück entsprechender Anteil zu tragen.

8. Kein Eigentümer einer Garage kann die Aufhebung der Garagengemeinschaft verlangen. Bei einer Weiterveräußerung sind entsprechende Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten.

9. Die Garagengemeinschaft verwaltet sich selbst.

10. Änderungen dieser Garagenordnung bedürfen der Schriftform. Sie sind nur mit einer Mehrheit von zwei Dritteln möglich. Auf jede Garage entfällt eine Stimme. Stimmberechtigt ist der jeweilige Garageneigentümer. Mehrere Eigentümer einer Garage können ihre Stimme nur einheitlich abgeben.

11. Schuldhafte Verstöße gegen diese Garagenordnung begründen Schadensersatz- oder Unterlassungsansprüche der anderen geschädigten Garageneigentümer bzw. der Garagengemeinschaft.

12. Im übrigen gilt die Garagenverordnung des Landes in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Verwaltervertrag für Wohnungseigentum

Zwischen der

Eigentümergeinschaft
Am Hochfeld 30 - 34, Wiesbaden

vertreten durch die teilende Eigentümerin, die Firma
Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft Frankfurt

nachfolgend auch "Wohnungseigentümergeinschaft" genannt -

und der Firma

Deutsche Annington Service GmbH, Schillerstr. 26, 99096 Erfurt
vertreten durch den Geschäftsführer

- nachfolgend auch "Verwalter" genannt -

wird folgender Verwaltervertrag geschlossen:

§ 1 Bestellung

1. Die Bestellung des Verwalters erfolgt durch § 2 der Teilungserklärung des Notars
_____ in _____.
2. Zum Nachweis der Bestellung kann der Verwalter die Unterzeichnung in öffentlich beglaubigter Form verlangen.

§ 2 Dauer der Verwaltung

1. Der Verwalter wird ab dem Tage der Beurkundung der Teilungserklärung bestellt. Die Bestellung ist auf **5 Jahre** befristet. Eine wiederholte Bestellung des Verwalters - auch mehrfach - ist zulässig.

Die Vertragslaufzeit dieses Vertrages beginnt mit Aufnahme der Verwaltungstätigkeit. Die Vertragslaufzeit endet mit dem Ablauf der Verwalterbestellung.
2. Die Abberufung des Verwalters und die Kündigung dieses Vertrages ist der Eigentümergeinschaft nur möglich, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Zur Abberufung des Verwalters und zur Kündigung dieses Vertrages bedarf es gemäß § 26 Abs. 1 Satz 1 WEG eines Mehrheitsbeschlusses der Wohnungseigentümer.
3. Eine Kündigung aus wichtigem Grund durch den Verwalter muss schriftlich gegenüber dem Beiratsvorsitzenden erfolgen.

§ 3

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Die Aufgaben des Verwalters ergeben sich aus

- dem WEG, insbesondere den §§ 27 und 28 WEG,
- der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung,
- den Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümergeinschaft,
- dem Inhalt dieses Verwaltervertrages und dem dazugehörigen Leistungskatalog (Anlage 1),

Der Verwalter hat bei der kaufmännischen und technischen Verwaltung die Bildung der Untergemeinschaften gemäß Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung zu beachten. Für die Untergemeinschaften gelten die Regelungen dieses Verwaltervertrages entsprechend.

2. Eine Erweiterung oder eine gesetzlich zulässige Beschränkung der Aufgaben des Verwalters durch Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft wird für den Verwalter nur bindend, wenn er schriftlich zustimmt. Eine Abschrift des Änderungsbeschlusses ist diesem Vertrag beizuheften.
3. Ergänzend gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag (§ 675 BGB).
4. Der Verwalter ist verpflichtet, im Rahmen seines pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung notwendig ist.
5. Der Verwalter kann jederzeit Untervollmacht erteilen, er kann die Verwaltungsaufgaben teilweise auf ein anderes Unternehmen übertragen. Eine vollständige Übertragung der Verwaltungsaufgaben ist nur mit Zustimmung der Eigentümergemeinschaft möglich.

§ 4

Einzelne Rechte und Pflichten des Verwalters

Ergänzend zu den gesetzlichen Bestimmungen und in Ergänzung bzw. Bestätigung der Gemeinschaftsordnung werden dem Verwalter folgende Rechte und Pflichten übertragen:

1. Dem Verwalter obliegt die Überwachung des termingemäßen Eingangs der Hausgelder einschließlich der beschlossenen Umlagen. Er hat säumige Eigentümer zu mahnen. Der Verwalter treibt auf Kosten der Gemeinschaft ausstehende Zahlungen bei und macht diese unter Einschaltung eines Anwalts gerichtlich geltend.
2. Der Verwalter kann im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Dienstleistungs-, Wartungs- und Pflegeverträge abschließen und auflösen und sonstige Rechtsgeschäfte wahrnehmen.
3. Darüber hinausgehend ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, die in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Versicherungen abzuschließen und ggfs. die betreffenden Versicherungsverträge zu kündigen.
4. Der Verwalter kann einen Hausmeister auswählen und mit ihm im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft einen Dienstvertrag abschließen bzw. diesen kündigen.
5. Der Verwalter hat jährlich eine Begehung der Wohnanlage durchzuführen. Über die Begehung ist jeweils ein Protokoll anzufertigen und dem Beirat auszuhändigen.

6. Die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums obliegt der Eigentümergemeinschaft. Der Verwalter ist berechtigt eigenständig Aufträge zur Instandhaltung, Instandsetzung und Reparatur des Objektes erforderliche Arbeiten zu vergeben, die Rechnungsprüfung und -zahlung durchzuführen. Überschreitet die voraussichtliche Auftragssumme den Betrag von EUR 2.000,- netto, hat der Verwalter Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat zu führen. Arbeiten, die zur Beseitigung eines Notfalles oder Notstandes erforderlich sind, können im Ausnahmefall vom Verwalter auch bei Überschreitung des o.g. Betrages ohne Rücksprache mit dem Auftraggeber sofort in Auftrag gegeben werden. Die Durchführung von größeren Baumaßnahmen (Nettobaukosten von über EUR 5.000,-) bedürfen eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft. Wird der Verwalter bei der Umsetzung solcher Beschlüsse über Baumaßnahmen tätig, so steht ihm eine entsprechende Vergütung gemäß HOAI zu. Der Verwalter ist berechtigt zur Vorbereitung und Durchführung bzw. Umsetzung etwaiger Beschlüsse ein Architekten- und Ingenieurbüro zu beauftragen. Hieraus resultierende Kosten gehen zu Lasten der Eigentümergemeinschaft.
7. Der Verwalter ist bevollmächtigt, für die Wohnungseigentümergemeinschaft ein Fremdkonto für das Hausgeld und die Instandhaltungs Sonderumlage bzw. -rücklage anzulegen und bei Beendigung der Verwaltung aufzulösen. Die Kontenführungsgebühren trägt die Eigentümergemeinschaft.
8. Der Verwalter darf alle Rechte der Eigentümergemeinschaft außergerichtlich und gerichtlich im eigenen Namen und für Rechnung der Eigentümergemeinschaft geltend machen. Dabei entstehende Kosten (Gerichtskosten, Anwaltsgebühren) hat die Eigentümergemeinschaft zu tragen.
9. Sofern kein Beirat vorhanden ist, hat die Eigentümergemeinschaft dem Verwalter aus ihrer Mitte heraus eine Person zu benennen, die nach diesem Vertrag dem Beirat zustehende Mitwirkungsrechte und -pflichten hat.

§ 5 Abrechnung, Hausgeld, Wirtschaftsplan

1. Der Verwalter hat nach Ablauf jedes Wirtschaftsjahres spätestens 8 Monate nach Ablauf des Wirtschaftsjahres, eine Abrechnung einschl. aller Belege dem Beirat zur Prüfung vorzulegen.
2. Der Verwalter ist verpflichtet, die Gelder der Wohnungseigentümer getrennt von seinem Vermögen zu halten. Die Gelder sind auf Konten des Verwalters für die von ihm verwaltete Eigentümergemeinschaft, gesondert von anderen von ihm verwalteten Eigentümergemeinschaften, zu halten und zu verwalten.
3. Die Zahlung des Hausgeldes hat kostenfrei bis zum 3. Werktag (Eingang beim Verwalter) eines jeden Monats zu erfolgen. Die Kontoführungsgebühren gehen zu Lasten der Gemeinschaft.
4. Der Verwalter ist verpflichtet, das im beschlossenen Wirtschaftsplan berechnete Hausgeld pünktlich anzufordern, in Empfang zu nehmen, den Eingang zu überwachen und an die Gläubiger abzuführen.
5. Sofern die Gemeinschaft nichts anderes beschließt, ist der Verwalter berechtigt die in den monatlichen Hausgeldern enthaltenen anteiligen Beträge für die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage erst dann einer Geldanlage zuzuführen, wenn das gemeinschaftliche Bankkonto einen entsprechenden Überschuss ausweist. Dies gilt längstens bis zur Vorlage der Jahresabrechnung des betreffenden Wirtschaftsjahres.

Nach Beendigung der Verwaltungstätigkeit hat der Verwalter der Eigentümergeinschaft binnen 8 Wochen alle Unterlagen zu übergeben.

Für die Erstellung des Wirtschaftsplanes und der Rechnungslegung gilt das Kalenderjahr als Wirtschaftsjahr, sofern die Eigentümergeinschaft keinen anderen Zeitraum als Wirtschaftsjahr festlegt.

§ 6

Wohnungseigentümersversammlung

1. In Ergänzung der Gemeinschaftsordnung wird festgestellt, dass die jährliche Eigentümersversammlung innerhalb der ersten neun Monate abzuhalten ist, soweit keine zwingenden Gründe dagegen sprechen. Ein zwingender Grund ist insoweit gegeben, wenn dem Verwalter die für die Abrechnung erforderlichen Unterlagen nicht bis zum 30.06. vorliegen. In diesem Fall legt der Verwalter den Versammlungstermin nach Vorliegen aller Unterlagen in Absprache mit dem Beirat fest. Sachbezogene Kosten, wie Saalmiete, -reinigung, -heizung etc. gehen zu Lasten der Eigentümergeinschaft.
2. Die Einladung mit Tagesordnung einschließlich der Jahresabrechnung hat der Verwalter spätestens 2 Wochen vor der Versammlung allen Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft zu übersenden.
3. Der Verwalter hat über die Eigentümersammlung ein Protokoll zu erstellen und dieses dem Verwaltungsbeirat und einem weiteren Eigentümer zur Unterschrift vorzulegen. Nach der Unterzeichnung erhält jeder Eigentümer eine Kopie der Protokollabschrift. Das Protokoll der Versammlung ist innerhalb von 3 Wochen nach dem Versammlungstermin allen Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft zu übersenden.

§ 7

Verwaltervergütung

1. Die Vergütung des Verwalters beträgt monatlich
€ 18,30 je Wohn- bzw. Gewerbeeinheit
€ 2,59 je Garage
zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von z. Zt. 16 %. Bei einer Änderung des Umsatzsteuersatzes ist eine entsprechende Entgeltanpassung vereinbart.
2. Die anfängliche monatliche Nettovergütung für Wohn- und Gewerbeeinheiten (EUR 18,30) ändert sich wie folgt (Steigerung um ca. 3 %):
Zum 1.1.2006 auf EUR 18,85 / WE zzgl. der jeweils gültigen Umsatzsteuer
Zum 1.1.2007 auf EUR 19,40 / WE zzgl. der jeweils gültigen Umsatzsteuer
Zum 1.1.2008 auf EUR 20,00 / WE zzgl. der jeweils gültigen Umsatzsteuer
Zum 1.1.2009 auf EUR 20,60 / WE zzgl. der jeweils gültigen Umsatzsteuer
3. Die Gebühr ist monatlich am 10. Werktag fällig und darf vom Verwalter vom Gemeinschaftskonto abgehoben werden. Neben dieser Verwaltergebühr für die im Leistungskatalog (Anlage 1) unter I aufgeführten Grundleistungen steht dem Verwalter für die dort unter II. aufgeführten Zusatzleistungen die jeweils vereinbarte Vergütung zu.

Verwaltervergütung nicht enthalten. Hierzu zählen insbesondere die Kosten für die Vervielfältigung von Schriftsätzen und Entscheidungen in einem Verfahren gemäß § 43 WEG sowie für Porto und sonstige Verwalterleistungen.

5. Rückständige Verwaltervergütungen sind mit 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB zu verzinsen, mindestens jedoch mit 10 % jährlich.
6. Die Verwaltervergütung berücksichtigt die Durchführung einer Jahresversammlung. Ist aus bestimmten Gründen eine weitere Versammlung erforderlich, so wird diese pauschal mit einem Betrag von 250,- EUR zzgl. Umsatzsteuer in Rechnung gestellt.
7. Der Verwalter ist nicht verpflichtet im Falle des Wechsels eines Wohnungseigentümers eine Auseinandersetzung vom Guthaben des Veräußerers vorzunehmen oder eine Zwischenabrechnung zu erstellen. Übernimmt er auf Wunsch des Ausscheidenden eine solche Zwischenabrechnung, kann der Verwalter eine gesonderte Vergütung vom Veräußerer verlangen.
8. Der Verwalter ist berechtigt, im Falle seiner Zustimmung zur Veräußerung gemäß § 12 WEG eine pauschale Gebühr in Höhe von _ 150 zzgl. Mehrwertsteuer, ausschließlich vom Veräußerer, zu erheben. Bei der Erstveräußerung durch den teilenden Eigentümer ist diese Gebühr nicht zu entrichten.

§ 8

Auftragungsdurchführung und Haftung

1. Der Verwalter hat die ihm in Erfüllung seines Auftrages obliegende Tätigkeit mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns auszuführen.
2. Nach Beendigung der Verwaltungstätigkeit sind alle Unterlagen gemäß § 5 Ziffer 6 an den neuen Verwalter bzw. an den Beirat herauszugeben.
3. Der Verwalter haftet nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz. Die gleiche Haftungsbeschränkung gilt für vom Verwalter eingeschaltete Erfüllungsgehilfen. Die vorstehende Haftungsbeschränkung gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.
4. Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter verjähren binnen 3 Jahren, nachdem der Anspruch entstanden ist und die Wohnungseigentümer oder der Beirat von den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt haben oder hätten erlangen müssen, ausgenommen solche Ansprüche, die auf vorsätzlichen Pflichtverletzungen beruhen oder Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit betreffen.

§ 9

Nebenabreden, Ergänzungen und Änderungen

Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Abänderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen eines Beschlusses der Wohnungseigentümer und der Zustimmung des Verwalters.

§ 10

Salvatorische Klausel

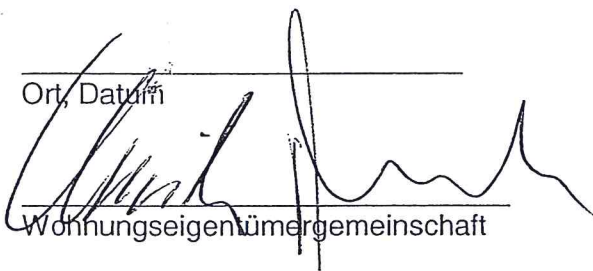
Sollte eine Bestimmung des Vertrages ungültig sein oder werden, so wird der Vertrag im Übrigen nicht davon berührt. In einem solchen Fall sind die Parteien verpflichtet, an der Schaffung von Bestimmungen mitzuwirken, durch die ein der unwirksamen Bestimmungen wirtschaftlich möglichst nahekommender Erfolg rechtswirksam erzielt wird.

§ 11
Besondere Vereinbarungen

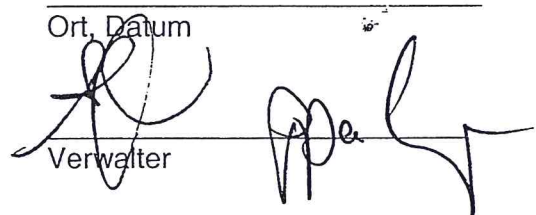
Zwischen der Eigentümergemeinschaft und der Verwaltung wird vereinbart, dass seitens eines Eigentümers/Bevollmächtigten/Beiratsmitglieds erforderlichenfalls Rechnungsbelege/Abrechnungsunterlagen/Kontoauszüge/diverse Objektunterlagen nach Ablauf von 5 Jahren entgegengenommen werden.

2. Dabei ist zu beachten, dass Ansprüche aus der Abrechnung der übergebenen Abrechnungsunterlagen einer Verjährungsfrist unterliegen und in diesem Zeitraum nicht vernichtet werden dürfen. Die Unterlagen, die für die Verwaltung dauerhaft wichtig sind, sind unbefristet aufzubewahren.
3. Des Weiteren muss gewährleistet sein, dass der Verwalter nach Übergabe an den/das Eigentümer/Bevollmächtigten/Beiratsmitglied erforderlichenfalls auf die Abrechnungsunterlagen/Objektunterlagen zurückgreifen kann.
4. Nach erfolgter Übergabe der jeweiligen Unterlagen an den Übernehmenden haftet dieser für deren Vollständigkeit.

Ort, Datum


Wohnungseigentümergeinschaft

Ort, Datum


Verwalter

Anlage 1

Leistungskatalog WEG-Verwaltung

I. Grundleistungen

Die Grundleistungen sind unabdingbar in den §§ 27 und 28 des Wohnungseigentumsgesetzes festgelegt. Im Detail sind die Leistungen nachfolgend nochmals erläutert. Soweit sie von den §§ 27 und 28 WEG durch Mehrleistung abweichen, gilt hiermit diese Mehrleistung in der Grundleistung als vereinbart. Die Nichterbringung einzelner Leistungen rechtfertigt keine Kürzung der Verwaltervergütung.

Kaufmännische Verwaltung

1. Vorbereitung, Einberufung und Durchführung einer Jahresversammlung zu einem zumutbaren Zeitpunkt.
2. Erstellung der Abrechnungsunterlagen zur Einsichtnahme und Prüfung durch den Beirat vor der Eigentümerversammlung in den Geschäftsräumen des Verwalters.
3. Im Rahmen der Beschlüsse der Eigentümergeinschaft Haus- und Nutzungsordnungen vorbereiten und diese nach Verabschiedung durch die Versammlung durchsetzen.
4. Überwachung der termingerechten Hausgeldzahlungen und eventuell beschlossener Umlagen, Einleitung eines Mahnverfahrens (1. und 2. Mahnung) für rückständige Hausgelder und Abrechnungsfehlbeträge. Beitreibung der Außenstände auf Kosten der Gemeinschaft.
5. Der Verwalter übernimmt Porto, Zustellungs- und Drucksachenkosten, Korrespondenzen, soweit diese durch ordnungsgemäße Verwaltung und Umsetzung der Grundleistungen entstehen.
6. Rechnungskontrolle und Anweisungen, Heizkosten- sowie Kalt- und Warmwasserabrechnung ohne Kostenbeteiligung des Verwalters an den Ables- und Abrechnungsarbeiten der beauftragten Heizkostenverrechnungsfirmer, Hausgeldveränderungen aus beschlossenen Wirtschaftsplänen.
7. Einrichtung und Unterhaltung einer auf kaufmännischen Grundlagen basierenden Buchhaltung.
8. Pflege und Weiterführung der für die Verwaltung unbedingt notwendigen Verwaltungsunterlagen.
9. Führung, Pflege und Bereithaltung der Niederschriften sowie Gewährung von Einblick in diese Niederschriften der Eigentümerversammlungen, wenn seitens der Einblicksuchenden berechtigtes Interesse nachgewiesen wird.
10. Abschluss von Versicherungsverträgen und Überprüfung, ob die abgeschlossenen Verträge in der Deckungshöhe angemessen sind.
11. Durchführung der in den §§ 27 und 28 WEG textlich aufgeführten Verwalteraufgaben.

Die Verwaltung

Informationsgespräche mit dem Beirat über Belange des Gemeinschaftseigentums mit maximal 2 Gesprächen im laufenden Kalenderjahr am Ort der Eigentümergemeinschaft sowie jährlich eine technische Begehung.

13. Vollzug von Beschlüssen der Eigentümergemeinschaften.
14. Die Funktionsfähigkeit der Heizungs-, Sanitär- und sonstigen technischen Anlagen des Objektes ist durch Abschluss entsprechender Liefer- und Wartungsverträge sicher zu stellen.
15. die eigenständige Vergabe der für die laufende Instandhaltung, Instandsetzung und Reparatur des Objektes erforderlichen Arbeiten, die Rechnungsprüfung und -zahlung.
16. der Abschluss und die Kündigung von Dienstleistungsverträgen (z.B. für Haus-, Straßen- und Gehwegreinigung, Außenanlagen, technischen Anlagen). Dem Verwalter obliegt die Überwachung und Kontrolle der Tätigkeiten der Dienstleister.
17. Wahrnehmung von Begehungsterminen mit Ordnungs- und/oder Aufsichtsbehörden.
18. Unterbreitung von Anregungen für Instandhaltungs-, Renovierungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen zur Werterhaltung und Wertverbesserung der Liegenschaft.
19. Kontaktpflege zur Eigentümergemeinschaft und Erstansprache für objekt- und mieterspezifische Anforderungen seitens des Gemeinschaftseigentums.

II. Zusatzleistungen

Zusatzleistungen gehen über die gesetzlich festgelegten Aufgabengebiete des Verwalters hinaus.

	<u>Gebühr</u>
Z. 1. Abhaltung zusätzlicher Eigentümerversammlungen	250,00 €
Z. 2. Mahnschreiben an säumige Eigentümer	10,00 € (brutto)
Z. 3. Unterjährige Zwischenabrechnung bei Mieter-/Eigentümerwechsel auf Wunsch des Eigentümers	150,00 €
Z. 4. Verwaltungsleistungen gem. § 4 Ziffer 6 bei größeren Baumaßnahmen (Nettobaukosten über 5.000,00 €)	gemäß HOAI
Z. 5. Durchführung gerichtlicher Mahn- und/oder Klageverfahren. Die Kosten sind durch die Gemeinschaft zu entrichten und dem Verursacher anzulasten	gemäß BRAGO/GKG
Z. 6. Erstellung von Kopien der Abrechnungsunterlagen für Beirat	0,25 € / Kopie
Z. 7. Führung der Lohnkonten, Sozialabgabekonten und Lohnsteuererklärungen für Hauswarte	20,-- €/p. m./Person
Z. 8. Zustimmung zur Veräußerung von Eigentum	150 €
Z. 8. Gegenüber öffentlich-rechtlichen sowie privaten Belangen Maßnahmen zu ergreifen, wenn diese sich auf Gemeinschaftseigentum beziehen	nach Zeitaufwand
Z. 9. Mitwirkung bei Arbeiten zur Wahrnehmung / Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen der Eigentümergemeinschaft	nach Zeitaufwand
Z. 10. Für sonstige zusätzliche Verwalterleistungen, die der Verwalter auf Verlangen der Eigentümergemeinschaft durchführt z. B. eine Jahresabrechnung für ein Wirtschaftsjahr, in dem der Verwalter nicht als Verwalter bestellt war, einer zusätzlichen Rechnungslegung gemäß § 28 Abs. 4 WEG, der Erstellung dem Verwalter nicht übergebener Unterlagen etc., vereinbart der Verwalter mit der Eigentümergemeinschaft, vertreten durch den Beirat, eine Pauschalvergütung oder eine Abrechnung	nach Zeitaufwand.

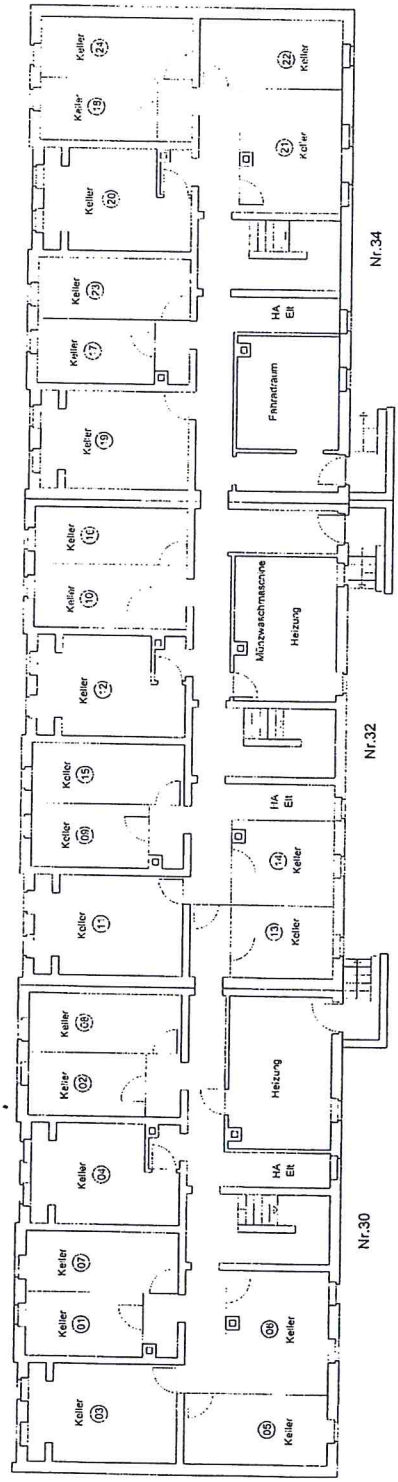
Soweit eine Zusatzleistung nach Zeitaufwand abgerechnet wird, wird ein Stundensatz von 40,-- € zugrundegelegt.

Bei allen Zusatzleistungen (außer Z 2) ist zu den vorgenannten Gebühren noch die gesetzliche Umsatzsteuer zu entrichten.


DEUTSCHE ANNINGTON
 Bundesbahn
 Wohnungsgesellschaft mbH
 Frankfurt am Main
 Ludwigstraße 43
 60327 Frankfurt

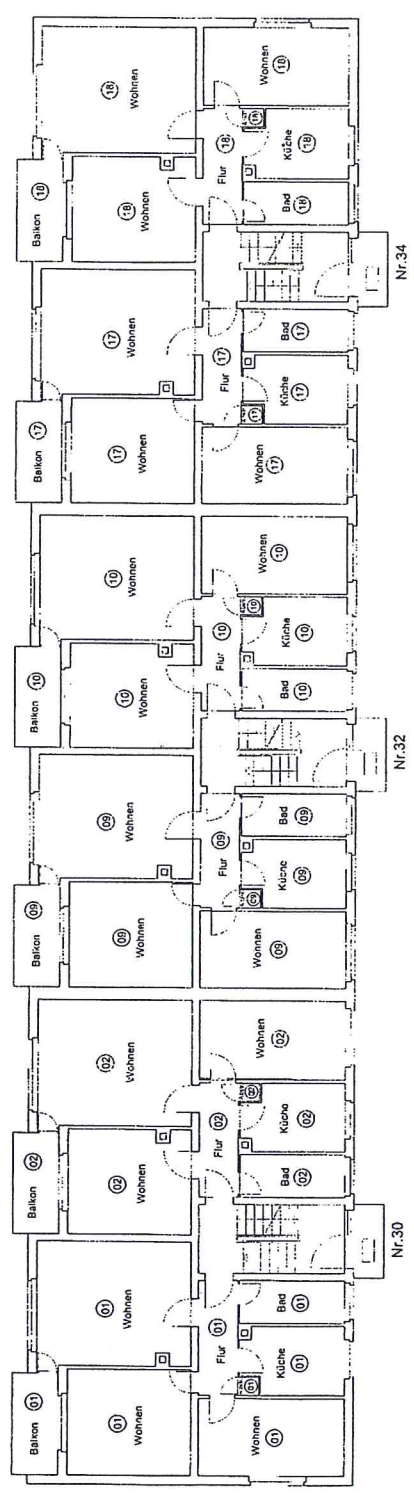
13.01.2005 M 1 100 Projekt-Nr.: P 12 05-10
 Blatt Nr.:
 Am Hochfeld 30-34
 65205 Wiesbaden

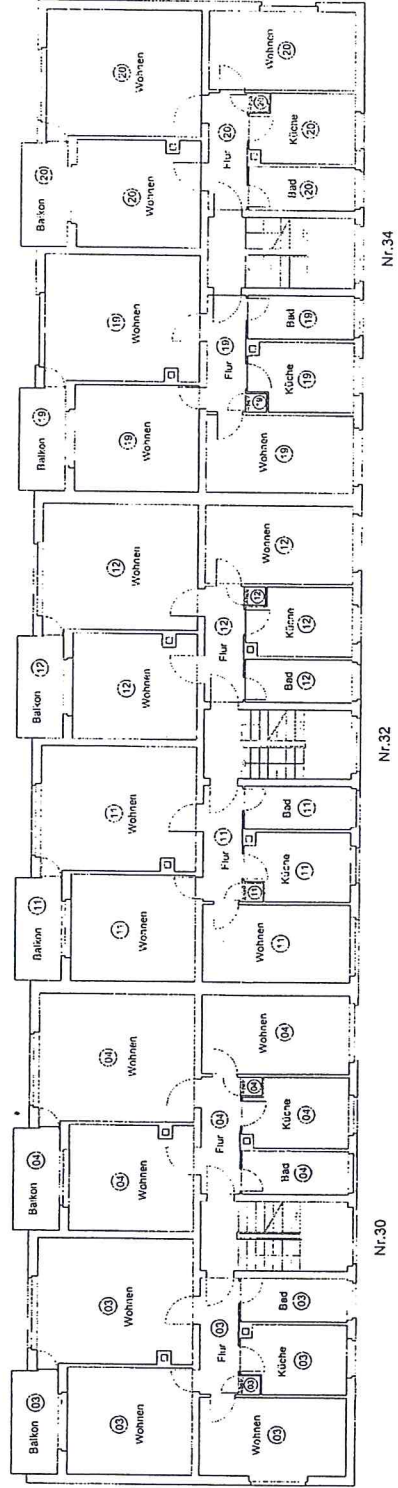
WL Nr.: Kellergeschoss
 Ansgarten:
 Bundesbahn
 Wohnungsgesellschaft mbH
 Frankfurt am Main
 Ludwigstraße 43
 60327 Frankfurt



3/6

 DEUTSCHE ANNINGTON Bundesbahn Wohnungsgesellschaft mbH Frankfurt am Main Ludwigstraße 43 60327 Frankfurt		13.01.2005 Blatt Nr.: WE Nr.: Anlagengeb.:	M 1:100 Projekt-Nr.: P-2.06.10 Am Hochfeld 30-34 65205 Wiesbaden Erdgeschoss	Bundesbahn Wohnungsgesellschaft mbH Frankfurt am Main Ludwigstraße 43 60327 Frankfurt
---	--	---	--	---

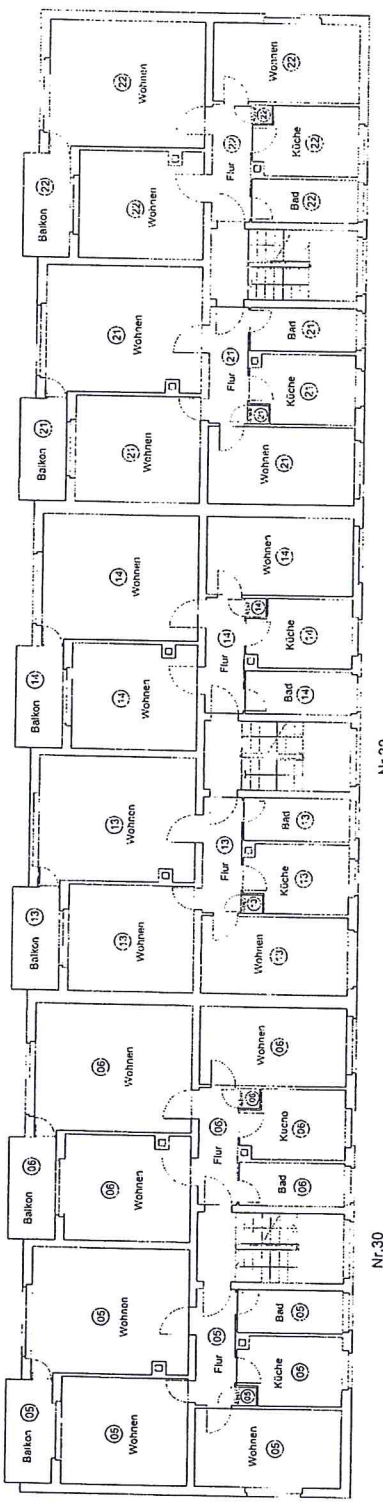




Nr. 34

Nr. 32

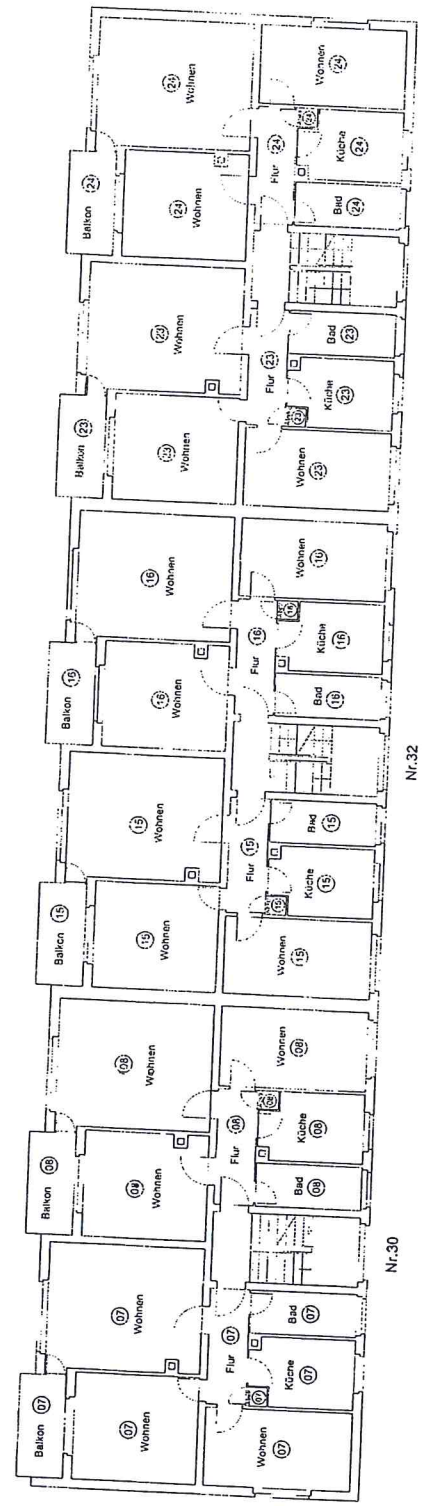
Nr. 30



Nr.34

Nr.32

Nr.30



Nr.30

Nr.32

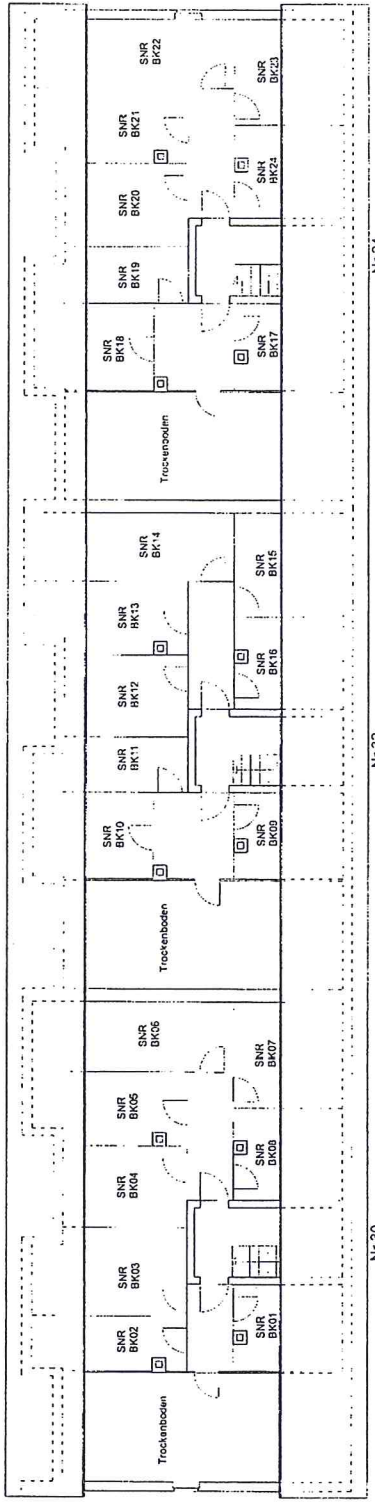
Nr.34



DEUTSCHE ANNINGTON
 Bundesbahn
 Wohnungsgesellschaft mbH
 Frankfurt am Main
 Ludwigstraße 43
 60327 Frankfurt

13.01.2005 M 1:100 Projekt Nr.: P 1206 10
 Blatt Nr.: Am Hechfeld 30-34
 65205 Wiesbaden
 WE Nr.: Dachgeschoss

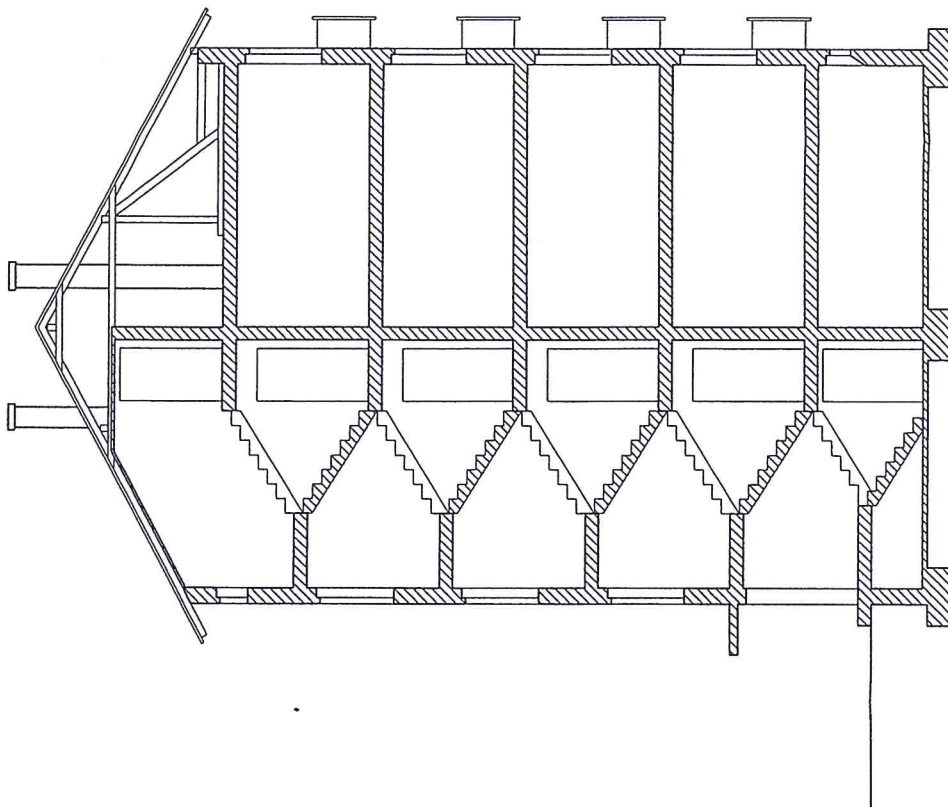
Anzahl Blätter:
 Bundesbahn
 Wohnungsgesellschaft mbH
 Frankfurt am Main
 Ludwigstraße 43
 60327 Frankfurt



Nr.34

Nr.32

Nr.30



**DEUTSCHE
ANNINGTON**

Bundesbahn
Wohnungsgesellschaft mbH
Frankfurt am Main

Ludwigstraße 43
60327 Frankfurt

13.01.2005

M 1:100

Projekt Nr.: P 12-06-11

Blatt Nr.:

Am Hochfeld 30-34
65205 Wiesbaden

WE Nr.:

Schnitt

Antragsteller:

Bundesbahn
Wohnungsgesellschaft mbH
Frankfurt am Main

Ludwigstraße 43
60327 Frankfurt

DEUTSCHE ANNINGTON

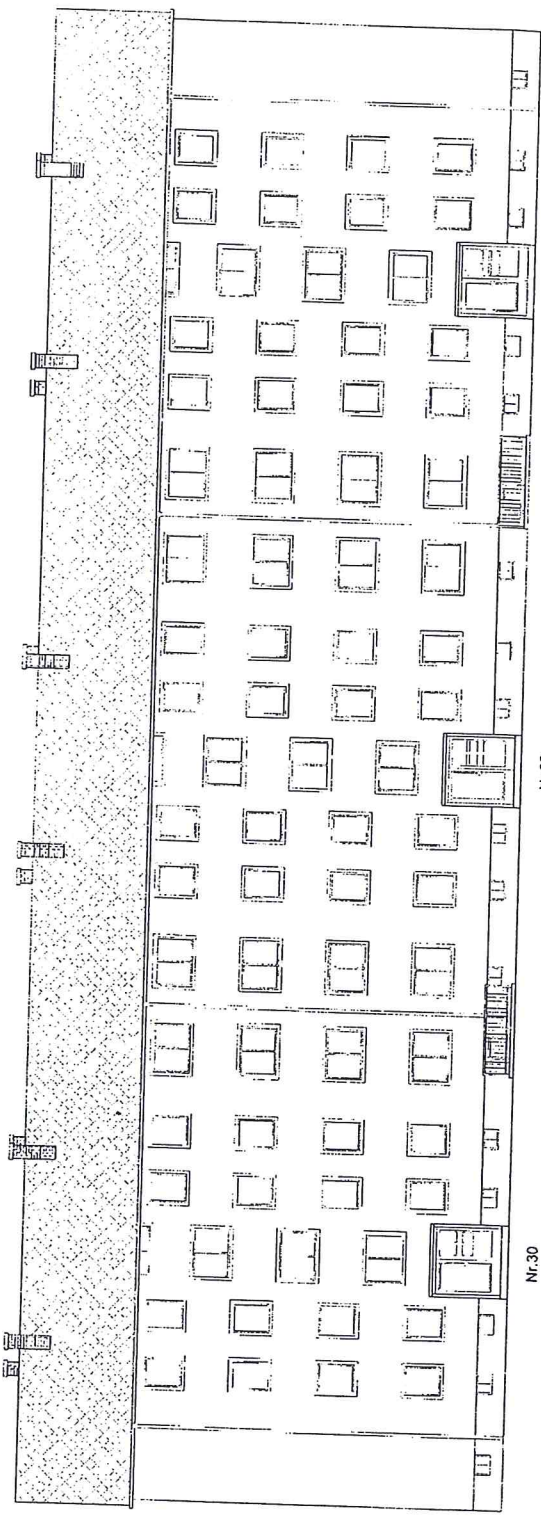
Bundesbahn
Wohnungsgesellschaft mbH
Frankfurt am Main
Ludwigstraße 43
60327 Frankfurt

Blatt Nr.: M 1:100 Projekt Nr. P 12-26-10

Am Hochfeld 30-34
65205 Wiesbaden

WE Nr.: Ansicht West

Architekt:
Bundesbahn
Wohnungsgesellschaft mbH
Frankfurt am Main
Ludwigstraße 43
60327 Frankfurt



Nr.34

Nr.32

Nr.30

DEUTSCHE ANNINGTON

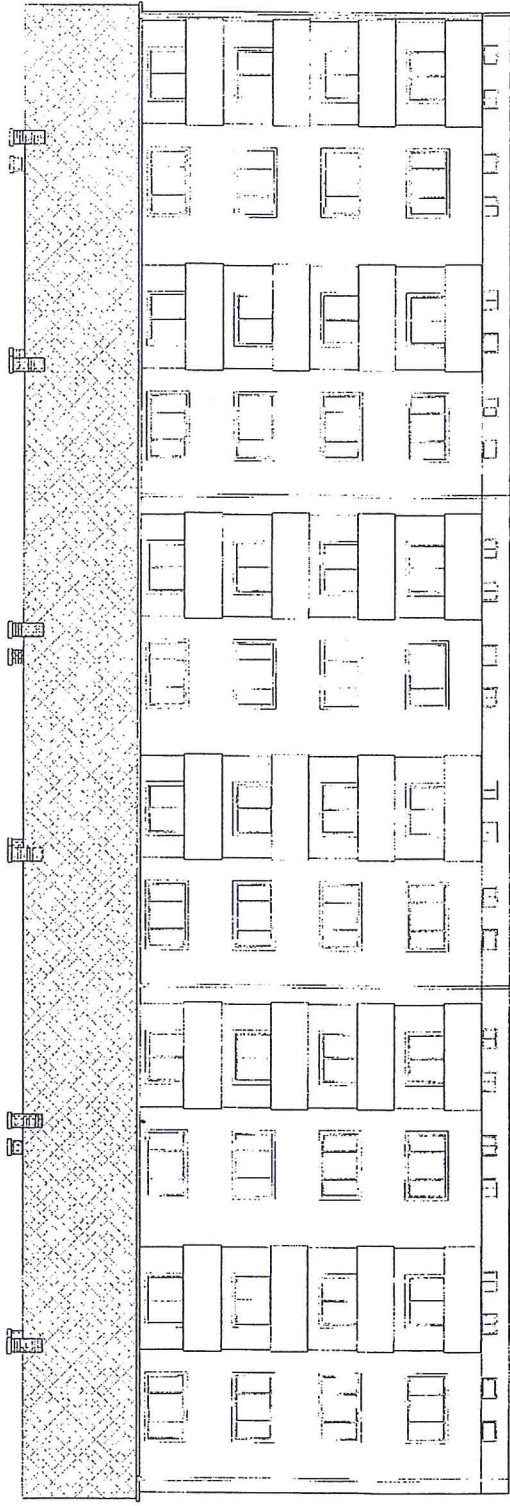
Bundesbahn
Wohnungsgesellschaft mbH
Frankfurt am Main
Ludwigstraße 43
60327 Frankfurt

13.07.2005 | M 1:100 | Projekt Nr.: P 2.05-10

Blatt Nr.:
Am Hochfeld 30-34
65205 Wiesbaden

WE Nr.:
Ansicht Ost

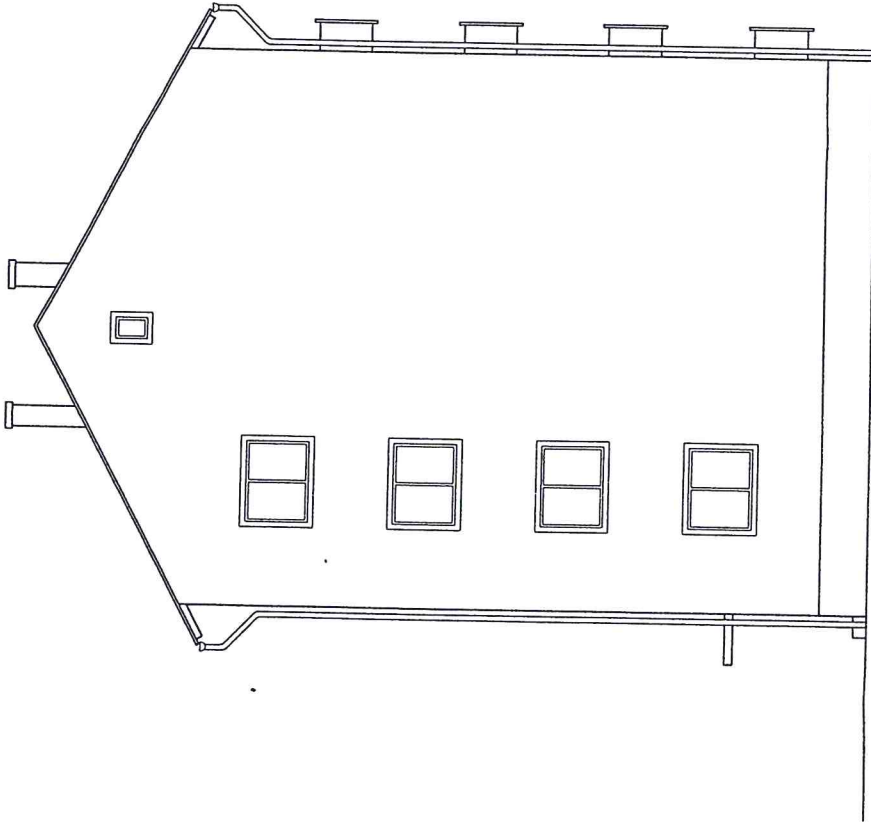
Entwerfer:
Bundesbahn
Wohnungsgesellschaft mbH
Frankfurt am Main
Ludwigstraße 43
60327 Frankfurt



Nr.30

Nr.32

Nr.34



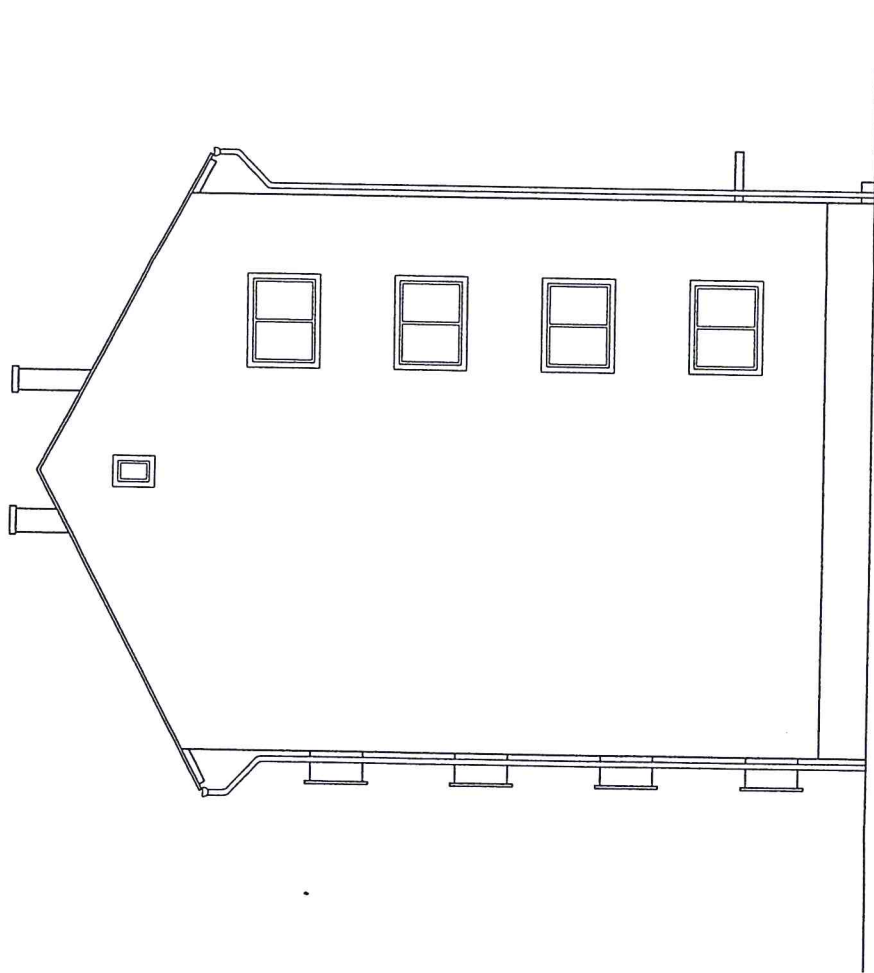
Bundesbahn
Wohnungsgesellschaft mbH
Frankfurt am Main

Ludwigstraße 43
60327 Frankfurt

13.01.2005	M 1:100	Projekt Nr.: P 12-06-10
Blatt Nr.:	Am Hochfeld 30-34 65205 Wiesbaden	
WE Nr.:	Ansicht Süd	

Antragsteller:

Bundesbahn
Wohnungsgesellschaft
Frankfurt



Bundesbahn
Wohnungsgesellschaft r
Frankfurt am Main

Ludwigstraße 43
60327 Frankfurt

13.01.2005

M 1:100

Projekt Nr.: P 12

Blatt Nr.:

Am Hochfeld 30-34
65205 Wiesbaden

WE Nr.:

Ansicht Nord

Antragsteller:

Bundesbahn
Wohnungsgesellschaft r
Frankfurt am Main

Ludwigstraße 43
60327 Frankfurt



Anlage zur Ur.Nr.

Nr. FXU
zwischen

BWG FFM		TL	
22. Sep. 2003			
G	G	P	P

Vodafone D2 GmbH - Postfach 58 40 - D-65733 Eschborn

BWG Frankfurt am Main
Gemeinnützige Bundesbahn-
Wohnungsgesellschaft mbH
Herrn Knöb
Ludwigstraße 43

60327 Frankfurt/M.

Niederlassung Rhein-Main

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen: Zoran Strbenac/TTB-RM/CS

Tel.: +49 (0) 61 96/95 65- 0

Fax: +49 (0) 61 96/95 65- 3932

Mobil: +49 (0) 173-3112311

E-Mail

Datum 19.09.03

13626

Mietvertrag

Code-Nr.: 8459 FXU 0X8 Kelsterwall033 (bitte stets angeben)

Sehr geehrter Herr Knöb,

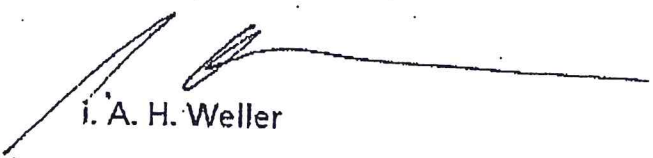
anbei erhalten Sie zu dem o. g. Standort Ihr Exemplar des Mietvertrages zwischen Ihnen und der **Vodafone D2** GmbH für Ihre Unterlagen.

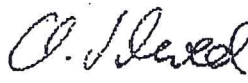
Für weitere Fragen wenden Sie sich bitte unter den o. g. Telefonnummern an Herrn Strbenac.

Wir danken Ihnen für Ihre Unterstützung und freuen uns auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit.

Mit freundlichen Grüßen

Vodafone D2 GmbH
Niederlassung Rhein-Main


i. A. H. Weller


i. A. Ch. Schwed

Anlage

Mietvertrag

BWG Frankfurt am Main
Gemeinnützige Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH
Ludwigstraße 43
60327 Frankfurt/Main

- nachstehend „Eigentümer“ genannt -

und der

Vodafone D2 GmbH
Am Seestern 1
40547 Düsseldorf

- nachstehend „Mobilfunkbetreiber“ genannt -

Der Mobilfunkbetreiber beabsichtigt, in/auf dem in § 10 bezeichneten Gebäude auf dem in § 10 genannten Grundbesitz (nachstehend: der Grundbesitz genannt) eine Funkstation mit Anschluß an das öffentliche Versorgungsnetz für den Betrieb eines Funknetzes zu errichten und zur Unterbringung der dazugehörenden Technik Mietflächen anzumieten.

Der Mobilfunkbetreiber und der Eigentümer treffen dazu die nachstehenden Vereinbarungen und schließen den folgenden Mietvertrag:

§ 1 BEGRIFFE

1. Funkstation ist die Einrichtung zur Verteilung und Aussendung sowie zum Empfang von Funksignalen. Unterschieden werden Basisstationen und erweiterte Basisstationen, über die insbesondere der unmittelbare Kontakt zu den mobilen Endgeräten hergestellt wird, und Richtfunksammler, die insbesondere der Verbindung der Basisstationen untereinander und der Anbindung an die Hauptvermittlungen dienen.

Die Funkstation umfasst die erforderliche Ausrüstung, um Funksignale zu senden und zu empfangen, insbesondere zum Betrieb von mobilen Endgeräten sowie diese Signale direkt über Kabel oder indirekt von der Funkstation aus über Richtfunk (einschließlich Richtfunkantennen) an Fernmeldeeinrichtungen zu übertragen.

Eine Funkstation besteht insbesondere aus der Versorgungseinheit, den Antennen und – soweit zum Einsatz der Antennenanlage erforderlich – den Antennenträgern, sowie ggf. entsprechenden Hinweisschildern bzw. Abstandsmarkierungen.

2. Die Versorgungseinheit besteht aus der Sende- und Empfangseinrichtung, der Stromversorgung (bestehend aus dem Anschluss an das Stromnetz, den Notstrombatterien und – soweit im Einzelfall erforderlich – dem Notstromaggregat oder einer Notstromsteckdose) und dem Übergabepunkt für die Einspeisung der Antenne.

Die Versorgungseinheit kann – ganz oder teilweise – in einem Container mit einer Größe von bis zu ca. 6,5x2,5x3,0 m (LxBxH) oder in Verteilerschränken oder in einem Raum im Gebäude untergebracht sein.

4. Zur Errichtung
5. Mobilfunk

3. Die Antennenanlage besteht aus einer Konfiguration von Antennen. Es kommen standortbezogen entweder Antennen mit einem \emptyset von ca. 50 mm und einer Länge von ca. 3 m oder Flächenantennen mit den Abmessungen LxBxT bis 2,5x0,5x0,3 m und ggf. zusätzlich Richtfunkantennen in Betracht. Die Richtfunkantennen werden – soweit möglich – dem äußeren Erscheinungsbild des Antennenstandortes angepasst.
4. Der Antennenträger besteht aus einer an das Gebäude angepassten Konstruktion zur Aufnahme der Antennen.
5. Die Zuwegung ist die Verbindung zwischen dem öffentlichen Straßennetz und der Funkstation.
6. Der Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz ist die Gesamtheit aller Leitungen, insbesondere Strom-, Telefon- und Nachrichtenleitungen, die erforderlich sind, um die Funkstation an das öffentliche Netz anzuschließen.
7. Der Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz und die notwendigen Kabelverbindungen Antenne/Versorgungseinheit werden zusammengefasst auch als Verbindungseinrichtungen bezeichnet.
8. Als Baubeginn gilt die erste Inanspruchnahme des Grundstückes durch Anlieferung von Geräten oder Anlagenbestandteilen, spätestens aber die Aufnahme handwerklicher Arbeiten durch den Mobilfunkbetreiber oder von ihm beauftragten Dritten.

§ 2 NUTZUNG

1. Der Eigentümer gestattet dem Mobilfunkbetreiber, auf dem in § 10 näher bezeichneten Grundbesitz eine Funkstation im Sinne des § 1 und § 10 Abs. 4 zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten.

Dies schließt für Störungsbeseitigungen und Notfälle den jederzeitigen freien und ungehinderten Zugang zur Funkstation ein. „Jederzeitig“ bedeutet in diesem Zusammenhang den ungehinderten Zugang und die ungehinderte Zufahrt an 24 Stunden je Tag und 7 Tagen je Woche. Planmäßige Wartungsarbeiten, Arbeiten für geplante Änderungen oder Erweiterungen und Abstimmungen mit anderen Betreibern sind nicht am Wochenende und nicht zwischen 20 und 7 Uhr gestattet. Soweit erforderlich, gestattet der Eigentümer dem Mobilfunkbetreiber an geeigneter Stelle den Einbau eines Schüsseltresors.

2. Lage, Art und Umfang der Funkstation und ihrer Bestandteile sowie Verlauf der Zuwegung und des Anschlusses an das öffentliche Versorgungsnetz ergeben sich aus den in § 10 enthaltenen Festlegungen. Die Bauausführung ist vor Baubeginn in Abstimmung mit dem Eigentümer, anhand eines Planes durch den Mobilfunkbetreiber darzulegen und vom Eigentümer freizuzeichnen. Der Plan muss den Nutzungsumfang (wenn mehrere Nutzer auf dem Dach sind farbige) darstellen.
3. Der Mobilfunkbetreiber ist berechtigt, in Abstimmung mit dem Eigentümer, die Funkstation laufend dem jeweiligen Stand der Technik anzupassen und entsprechend ganz oder teilweise im Rahmen des Nutzungsumfanges dieses Vertrages abzuändern.

4. Zur Errichtung der Funkstation und der Verbindungseinrichtungen darf der Mobilfunkbetreiber den Grundbesitz mit PKW und LKW befahren/betreten.
5. Alle Rechte aus diesem Vertrag kann der Mobilfunkbetreiber von seinen Angestellten und sonstigen von ihm beauftragten Personen wahrnehmen lassen.
6. Der Mobilfunkbetreiber übernimmt die Mietflächen in dem ihm bekannten Zustand. Eine Gewähr für Größe, Güte, Beschaffenheit und Eignung derselben zum vorgesehenen Zweck übernimmt der Eigentümer nicht.
7. Der Mobilfunkbetreiber hat die Mietfläche auf seine Kosten für seine Zwecke herzurichten.
8. Sämtliche von dem Mobilfunkbetreiber in Ausübung seiner Rechte aus diesem Mietvertrag mit den Mietflächen verbundenen Anlagen und Einrichtungen werden nur zu einem vorübergehenden Zweck eingebracht verbleiben im Eigentum des Mobilfunkbetreibers und gehen nicht auf den Eigentümer über (§ 95 BGB).

§ 3 UNTERHALTUNG

1. Der Mobilfunkbetreiber wird die Funkstation, die dazu gehörenden Anlagen und die Verbindungseinrichtungen stets in verkehrssicherem Zustand halten. Nach Arbeiten an der Funkstation oder an den Verbindungseinrichtungen sind eventuelle Verschmutzungen durch den Mobilfunkbetreiber zu beseitigen.
2. Sofern durch die Anlagenteile, die Gegenstand dieses Mietvertrages sind, eine höhere Gefährdung durch Blitzschlag und Überspannung entsteht, wird der Mobilfunkbetreiber einen geeigneten Blitzschutz installieren bzw. einen vorhandenen Blitzschutz mitnutzen und regelmäßig warten lassen.
3. Soweit Räumlichkeiten angemietet oder errichtet werden, darf der Eigentümer diese nur bei Gefahr in Verzug betreten.

§ 4 Haftung

1. Eine Minderung der Miete wegen von dem Eigentümer nicht zu vertretender Störungen im Betrieb des Gebäudes und seiner technischen Einrichtungen sind ausgeschlossen, so lange der Eigentümer nicht mit der Beseitigung der Störung in Verzug ist.
2. Schadensersatzansprüche wegen Mängeln des Mietgegenstandes stehen dem Mobilfunkbetreiber nur dann zu, wenn der Eigentümer den Mangel vorsätzlich oder grob fahrlässig zu vertreten hat oder der Vermieter mit der Mängelbeseitigung vorsätzlich oder grob fahrlässig in Verzug gerät.

Die Miete ist
Konto de
Bar

- 3. Der Mobilfunkbetreiber stellt den Eigentümer aus einer etwaigen, im Zusammenhang mit der Errichtung, Unterhaltung und dem Betrieb der Funkstation herrührenden gesetzlichen Haftung gegenüber Dritten in seiner Eigenschaft als Grundstückseigentümer im Rahmen und Umfang seines Versicherungsschutzes frei. Dies gilt nicht, wenn die gesetzliche Haftung auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Eigentümers oder höhere Gewalt beruht.

Sollte der Geschädigte sich an den Eigentümer wenden, wird dieser entsprechende Rechtsstreitigkeiten in enger Abstimmung (Streitverkündung) mit dem Mobilfunkbetreiber führen. Eine Anerkennung der Ansprüche ist nur wirksam, wenn der Mobilfunkbetreiber dem zustimmt.

- 4. Der Eigentümer wird auf Verlangen des Mobilfunkbetreibers evtl. Mietminderungsansprüche seiner Mieter aufgrund der Mobilfunkanlage abwehren sowie gegen etwaige Mietminderungen in enger Abstimmung mit dem Mobilfunkbetreiber (Streitverkündung) klagen. Der Mobilfunkbetreiber stellt den Eigentümer von dadurch bedingten Verpflichtungen einschließlich der rechtskräftig festgestellten Mietminderungsansprüche frei und erstattet ihm die Kosten der notwendigen Rechtsverfolgung.
- 5. Der Mobilfunkbetreiber verpflichtet sich, nach rechtzeitiger Information durch den Eigentümer, bei anstehenden Dachreparaturen die in Verbindung mit der Funkstation notwendigen Vorbereitungen zur Durchführung der Dachreparaturen nach Absprache mit dem Eigentümer auf eigene Kosten vorzunehmen, sofern der ununterbrochene Betrieb der Funkstation dabei gewährleistet bleibt. Mehrkosten, die sich aus dem Vorhandensein der Funkstation für die Dachrenovierung ergeben, trägt der Mobilfunkbetreiber.
- 6. Im übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

§ 5 MIETZINS

- 1. Der für die Nutzung vereinbarte Mietzins beträgt ab dem 1. des Monats, in dem mit dem Aufbau der Funkstation begonnen wird:

jährlich	Euro 5.500,00
zzgl. der gesetzl. Umsatzsteuer von z.Zt. 16 %	Euro 880,00
Gesamt	Euro 6.380,00

(i.W.: Euro sechstausenddreihundertachtzig)

Der Eigentümer erklärt, dass er die vom Mobilfunkbetreiber erhaltene Miete der Umsatzsteuer zum Regelsteuersatz (§ 12, 1 UStG) unterwirft. Gegenüber der Finanzbehörde verzichtet er auf eine mögliche Umsatzsteuerbefreiung und – soweit zutreffend – auf die Anwendung der Regelung für Kleinunternehmer. Daher ist vom Mobilfunkbetreiber der Mietzins zuzüglich Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe zu entrichten.

Umsatzsteuernummer des Eigentümers: 105/5809/107

Die Miete ist jährlich in einer Summe im voraus bis zum 30. Januar eines Jahres auf das Konto des Eigentümers

Bank	Aareal Bank AG Mainz
Konto Nr.	581
BLZ	550 104 24
Verwendungszweck	Mietvertrag „Am Hochfeld 30-34“

zu zahlen.

Der Mobilfunkbetreiber teilt das Datum, an dem der Aufbau beginnt, schriftlich mit. Die erste Miete ist ab dem 1. des Monats, in dem mit dem Aufbau der Funkstation begonnen wird, zeitanteilig innerhalb einer Frist von 6 Wochen nach Aufbaubeginn fällig.

2. Mit dem in Abs. 1 genannten Betrag sind sämtliche Neben- und Betriebskosten – mit Ausnahme der Energiekosten – für die Mietsache (Mietflächen einschließlich Gemeinschaftseinrichtungen) abgedeckt. Es erfolgt keine gesonderte Berechnung. Die Energiekosten werden vom Mobilfunkbetreiber unmittelbar mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abgerechnet.
3. Falls sich der vom Statistischen Bundesamt bekanntgegebene Verbraucherpreisindex für Deutschland (2000=100) gegenüber dem für Monat des Vertragsschlusses maßgeblichen Index um mehr als 10 % erhöht oder vermindert, ist jede Vertragspartei berechtigt, eine entsprechende Anpassung des Mietzinses nach oben oder unten zu verlangen. Der neue Mietzins gilt von dem Monat ab, der der maßgeblichen Veränderung des Preisindexes folgt.
4. Wenn aufgrund der vorstehenden Regelung eine Änderung des Mietzinses durchgeführt ist, wird die Klausel erneut anwendbar. Die Miete kann demgemäß erneut angepasst werden, sobald sich der Verbraucherpreisindex gegenüber seinem Stand im Zeitpunkt der vorangegangenen Anpassung erneut um mehr als 10 % nach oben oder unten verändert hat.
5. Wird der Preisindex vom Statistischen Bundesamt umbasiert und in seiner bisherigen Form nicht mehr fortgeführt, so tritt an seine Stelle der entsprechende Index der neuen Basis.

§ 6 VERTRAGSDAUER

1. Der Vertrag beginnt am Tage der Unterzeichnung des Vertrages durch beide Vertragsparteien und wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.

Beide Vertragsparteien können Standorte für Basisstationen (Node B) frühestens zum Ablauf des 10. Vertragsjahres mit einer Frist von 12 Monaten zum Monatsende ordentlich kündigen.

FXU
Endet die
Ein

2. Der Mobilfunkbetreiber ist bis zum Baubeginn zur außerordentlichen Kündigung dieses Vertrages mit Wirkung zum Ende eines jeden Monats insbesondere berechtigt,

- wenn sich herausstellt, dass der Grundbesitz für die Errichtung und den Betrieb der Funkstation als Sende- und Empfangsanlage technisch ungeeignet ist oder wenn die Errichtung oder die Einbindung der Funkstation in das Funknetz aus technischen Gründen oder mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht möglich ist;
- wenn erforderliche behördliche Genehmigungen für die Errichtung oder den Betrieb der Funkstation nicht erteilt oder mit Auflagen belegt werden, die für den Mobilfunkbetreiber zu einem wirtschaftlich unverhältnismäßigen Aufwand bei Errichtung oder Betrieb der Funkstation führen;
- wenn die Notwendigkeit zur Errichtung der Funkstation aufgrund einer Änderung der Netzkonfiguration entfällt.

3. Nach Baubeginn ist der Mobilfunkbetreiber zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages insbesondere berechtigt, und zwar

- mit Wirkung zum Ende eines jeden Monats, wenn behördliche Genehmigungen aufgehoben oder der Betrieb der Funkstation sonst durch behördliche Verfügung untersagt wird oder aufgrund behördlicher Auflage oder aufgrund der Übernahme von Mietminderungsansprüchen gem. § 4 Abs. 4 der Betrieb wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder wenn die Lizenz zur Errichtung und zum Betrieb eines Mobilfunknetzes endet oder widerrufen wird;
- mit Wirkung zum Ende eines jeden Monats, wenn Umstände eintreten, die dazu führen, daß der Grundbesitz für den weiteren Betrieb der Funkstation technisch ungeeignet ist oder die Funkstation sich technisch nicht mehr oder nur mit wirtschaftlich unverhältnismäßigem Aufwand in das Funknetz einbinden läßt.

Der gezahlte Jahresmietzins ist dem Mobilfunkbetreiber anteilig zu erstatten.

4. Der Eigentümer ist zur außerordentlichen Kündigung dieses Vertrages mit Wirkung zum Ende eines jeden Monats insbesondere berechtigt, wenn

- der Mobilfunkbetreiber sich nach schriftlicher Mahnung länger als 2 Monate mit der Zahlung des Mietzinses in Verzug befindet,
- der Mobilfunkbetreiber einen vertragswidrigen Gebrauch der Sache trotz schriftlicher Abmahnung fortsetzt.
- Nachweisbar auf der Grundlage des gesicherten Standes von Wissenschaft und Technik eine Gesundheitsgefährdung durch die Mobilfunkanlage auf dem Mietgrundstück eintritt und diese Gefährdung nicht behoben werden kann.

5. Das Recht der Vertragspartner zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grunde im Sinne des BGB bleibt unberührt.

6. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 7 BEENDIGUNG

Endet das Vertragsverhältnis, ist der Mobilfunkbetreiber verpflichtet, auf seine Kosten die Funkstation, die Verbindungseinrichtungen und alle dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen abzubauen und zu entfernen. Der Mobilfunkbetreiber hat den ursprünglichen bzw. einen technisch und wertmäßig vergleichbaren Zustand wiederherzustellen.

§ 2 Abs. 4 findet entsprechende Anwendung.

§ 8 BEEINTRÄCHTIGUNG DER SENDE- UND EMPFANGSMÖGLICHKEITEN

Beabsichtigt der Eigentümer oder eine Gesellschaft, an der er mit mehr als der Hälfte des Stimmrechts beteiligt ist, an dem Gebäude oder in einem Umkreis von 500 m um die Antennenanlage die Durchführung einer baulichen Maßnahme, durch die die Sende- und Empfangsmöglichkeiten der Funkstation eingeschränkt werden können, so wird sich der Eigentümer vorab mit dem Mobilfunkbetreiber abstimmen. Für den Fall, dass der Eigentümer ein Gebäude errichten will und sich hierdurch eine Beeinträchtigung ergeben sollte, wird er auf Verlangen vom Mobilfunkbetreiber die Installation der Funkstation in/auf dem von ihm neu errichteten Gebäude zu den Bedingungen dieses Vertrages dulden.

§ 9 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Der Mobilfunkbetreiber sichert zu, daß durch den Betrieb der Funkstation eine Gesundheitsgefährdung für Personen nach dem heutigen Stand von Wissenschaft und Technik ausgeschlossen ist, soweit die Schutzbereiche der Standortbescheinigung der Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post beachtet werden.

Sollte es sich wider Erwarten nach neuen Erkenntnissen, die als gesicherter Stand der Technik gelten, ergeben, daß durch die installierten Antennen eine Gesundheitsgefährdung für Personen besteht, wird der Mobilfunkbetreiber alle erforderlichen Schritte ergreifen, um eine Gefährdung auszuschließen. Gelingt ihm dies nicht, sind beide Parteien unter Ausschluss sonstiger Rechte zur außerordentlichen Kündigung zum Monatsende berechtigt. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

2. Der Mobilfunkbetreiber sichert zu, daß sich durch den Betrieb der Funkstation keine Störungen anderer technischer Einrichtungen und Geräte des Eigentümers oder Dritter ergeben, sofern diese nach den einschlägigen technischen Vorschriften errichtet bzw. betrieben werden
3. Überträgt der Eigentümer während der Dauer dieses Mietvertrages den Grundbesitz, wird er seinen Rechtsnachfolger über den vorliegenden Vertrag – in den dieser mit allen Rechten und Pflichten gemäß § 578 i.V. mit § 566 BGB eintritt – unterrichten und dem Mobilfunkbetreiber den Rechtsübergang mitteilen.
4. Der Eigentümer ist nur mit Zustimmung des Mobilfunkbetreibers berechtigt, Dritten die Nutzung des Grundbesitzes zur Errichtung und zum Betrieb einer funktechnischen Anlage zu gestatten. Der Mobilfunkbetreiber wird die Zustimmung nicht verweigern, sofern der Sende- und Empfangsbetrieb der Funkstation durch diese zusätzliche Nutzung nicht beeinträchtigt bzw. gestört wird.

5. Der Eigentümer bevollmächtigt den Mobilfunkbetreiber und in deren Namen handelnde Personen, die erforderlichen Auskünfte von Behörden und sonstigen Stellen einzuholen, das Grundbuch einzusehen, die Bauanzeige einzureichen oder die Baugenehmigung soweit erforderlich zu beantragen.
6. Der Eigentümer wird, soweit erforderlich, gegenüber Dritten und insbesondere Behörden und öffentlichen Stellen sein Einverständnis zu den erforderlichen Baumaßnahmen erklären und, nach Erstellung und Übergabe der entsprechenden Unterlagen durch den Mobilfunkbetreiber, die notwendigen Anträge stellen sowie auf Verlangen des Mobilfunkbetreibers gegen etwaige ablehnende Entscheidungen Rechtsbehelfe einlegen. Der Mobilfunkbetreiber stellt den Eigentümer von dadurch bedingten Verpflichtungen frei und erstattet ihm die Kosten der notwendigen Rechtsverfolgung.
7. Andere als in diesem Vertrag getroffene Vereinbarungen bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Vereinbarung, durch die das Schriftformerfordernis aufgehoben werden soll.
8. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ungültig oder undurchführbar sein oder werden, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen davon unberührt. Eine solche ungültige oder undurchführbare Bestimmung wird automatisch mit Rückwirkung durch eine gültige und durchführbare Bestimmung ersetzt, die den Zielen, die die Parteien bei der Vertragsunterzeichnung verfolgt haben, möglichst nahe kommt. Das Gleiche gilt im Falle von Vertragslücken.
9. Der Eigentümer stimmt der Speicherung der in diesem Vertrag festgehaltenen personenbezogenen Daten zu. Die Bestimmungen des Bundes-Datenschutzgesetzes in der jeweils gültigen Fassung finden Anwendung.
10. Der Vertrag wird dreifach ausgefertigt. Der Eigentümer erhält eine, der Mobilfunkbetreiber zwei Ausfertigungen

§ 10 VERTRAGSDATEN

1. Gebäude

Ort: 65205 Wiesbaden

Straße: Am Hochfeld 30-34

Größe und Lage der angemietete Flächen:

Dachteilfläche, Dachbodenfläche, ca. 25 qm für die Aufstellung der Systemtechnik und der Antennenanlage zuzüglich der benötigten Fläche für Verbindungseinrichtungen.

Grundbuchamt
 Grundbuch von Wiesbaden
 Blatt Erbenheim
 2666
 Gemarkung Erbenheim
 Flur 45
 Flurstück 5317/47

3. Eigentümer:

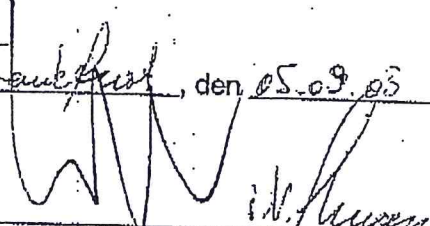
BWG Frankfurt am Main
 Gemeinnützige Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH
 Ludwigstraße 43
 60327 Frankfurt/Main

Handelsregister-Nr.: HRB 8610 AG Frankfurt am Main

4. Nutzungsumfang

Die Funkstation wird als Basisstation betrieben.

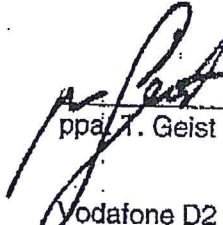

Umfang: bis zu 6 Flächenantennen und 6 Richtfunkantennen
 bis 60 cm Durchmesser.

Frankfurt, den 05.09.03


(Vertretungszusatz und Name in Druckbuchstaben)

BWG Frankfurt am Main
 Gemeinnützige Bundesbahn-Wohnungs-
 Gesellschaft mbH

Eschborn, den 1.6. Sep. 2003

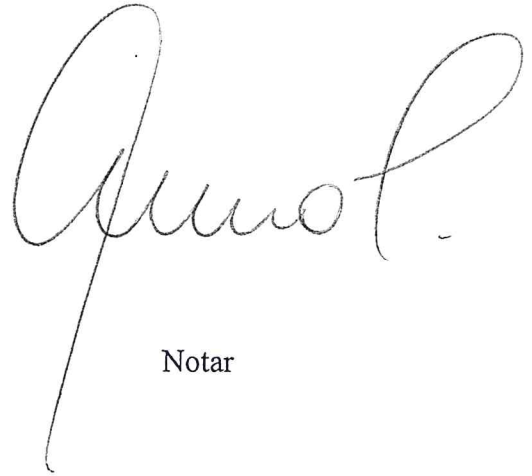
 ppa. T. Geist
 ppa. R. Markschläger

Vodafone D2 GmbH

Vodafone D2 GmbH
 Niederlassung Rhein-Main
 Hauptstr. 119 - 65760 Eschborn

Die wörtliche und vollständige Übereinstimmung der Fotokopie mit der mir vorliegenden
Urschrift beglaubige ich.

Köln, den 09. März 2005



Notar

