

## Beglaubigte Fotokopie

### Teilungserklärung nach § 8 WEG

#### Teil I

#### Begründung von Wohnungseigentum

#### § 1

Herr Dirk SCHWABE, geb. am 10.11.1963, Schillerstr. 2, 61350 Bad Homburg,

nachstehend als Eigentümer bezeichnet,

haben durch Kaufvertrag vom 28.11.1995 des beurkundenden Notars UR Nr. 356/95 von Frau Dr. Ingrid Witte, geb. am 31.3.1943, Altvaterstr. 4, 14129 Berlin, den im Grundbuch von Gotha Blatt 8884 eingetragenen Grundbesitz

Flur 2 Flurstück 85 GF, Puschkinallee 6 = 6.10 a

erworben.

An: O+H GmbH

Von: H. Weysel \_\_\_\_\_

Teilungserklärung

Puschkinallee 6

wie besprochen

§ 2

Teilung

Die Eigentümerin teilt den vorbezeichneten Grundbesitz gem. § 8 WEG hiermit in 6 Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung (Wohnungseigentum) verbunden ist wie folgt:

- 1.) Einen Miteigentumsanteil von 234,10/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß gelegenen Wohnung mit einer Gesamtfläche von 93 m<sup>2</sup>, bestehend aus Wohnzimmer, 2 Schlafzimmern, Küche, Bad, Abstellraum, WC, Flur, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet und dem Kellerraum, ebenfalls mit Nr. 1 bezeichnet.
- 2.) Einen Miteigentumsanteil von 170,42/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoß gelegenen Wohnung mit einer Gesamtfläche von 67,70 m<sup>2</sup>, bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Flur, Abstellraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet und dem Kellerraum, ebenfalls mit Nr. 2 bezeichnet.
- 3.) Einen Miteigentumsanteil von 105,47/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoß gelegenen Wohnung mit einer Gesamtfläche von 41,90 m<sup>2</sup>, bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Flur, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet und dem Kellerraum, ebenfalls mit Nr. 3 bezeichnet.
- 4.) Einen Miteigentumsanteil von 170,42/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoß gelegenen Wohnung mit einer Gesamtfläche von 67,70 m<sup>2</sup>, bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Flur, Abstellraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet und dem Kellerraum, ebenfalls mit Nr. 4 bezeichnet.
- 5.) Einen Miteigentumsanteil von 105,47/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoß gelegenen Wohnung mit einer Gesamtfläche von 41,90 m<sup>2</sup>, bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche,

Bad, Flur, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet und 1 Kellerraum, ebenfalls mit Nr. 5 bezeichnet.

- 6.) Einen Miteigentumsanteil von 214,12/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoß gelegenen Wohnung mit einer Gesamtfläche von 85,06 m<sup>2</sup>, bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Flur, Dachterrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet.

Die dem Sondereigentum unterliegenden Räume sind in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG. Der Aufteilungsplan und die Bescheinigung der Baubehörde nach § 7 Abs. 4 WEG liegen vor.

### § 3

#### Eigentumsbestimmung

- 1) a) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung und dazugehörigem Kellerraum in Verbindung mit dem Sondereigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- b) Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen des Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- 2) Gemeinschaftliches Eigentum sind der Grund und Boden und sämtliche Einrichtungen und Bestandteile des Gebäudes, die nicht unter das Sondereigentum fallen, insbesondere:
  - a) die Fundamente
  - b) das Dach
  - c) die Umfassungsmauern, die tragenden Zwischenwände und die Mauern oder sonstige Bestandteile, die die Wohnungen eines Miteigentümers von der eines anderen oder von gemeinschaftlichen Räumen abgrenzen, die Kamine, und zwar auch dann, wenn sie sich in den

Räumen befinden, im Sondereigentum stehen die Geschößdecken

- d) die nach außen weisenden Türen und Fenster
  - e) Hauseingang, Treppen, Treppenfluren, Treppenhäuser, einschl. Verputz
  - f) die zum gemeinsamen Gebrauch dienenden Räume
  - g) mehr Installationsteile jeglicher Art, die allen oder mehreren Miteigentümern dienen, wie z.B. sämtliche Steigleitungen für elektrischen Strom und Wasser vom Hausanschluß an bis zu dem Punkt, an dem Leitungen von der Steigleitung in die Wohnung abzweigen,
  - h) die Heizungs-, Entlüftungs-, Entwässerungs- und Abfallrohre und -anlagen sowie die gesamte Kanalisation unter der Erde bis zum Anschluß an das örtliche Entwässerungsnetz
  - i) alle sonstigen Teile, Anlagen und Einrichtungen der Wohnanlage, die zum gemeinsamen Gebrauch aller Wohnungseigentümer bestimmt sind.
- 3) Im übrigen gilt § 5 WEG

Teil II

Gemeinschaftsordnung

Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und für die Verwaltung gelten, soweit die folgenden Paragraphen nichts Abweichendes bestimmen, die §§ 10 bis 29 WEG.

§ 1

Gebrauch des Wohnungseigentums

- 1) Der Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Wohnung im Rahmen der Vorschriften dieser Teilungserklärung nach Belieben zu nutzen. Im Interesse des friedlichen Zusammenlebens der Hausgemeinschaft aller Wohnungseigentümer hat der Wohnungseigentümer sein Nutzungsrecht so

auszuüben, daß dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer oder Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, seine Wohnung und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Anlagen, Einrichtungen und Teile des Gebäudes sowie Grundstücke schonend und pfleglich zu behandeln. Im einzelnen ist für die Benutzung der Wohnung und Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes die Hausordnung maßgebend.

- 2) Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters berechtigt. Der Verwalter kann aus einem wichtigen Grund die Zustimmung verweigern oder unter Auflagen erteilen. Als wichtiger Grund gilt es insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung der anderen Hausbewohner oder eine übermäßige Abnutzung der in gemeinschaftlicher Benutzung stehenden Gebäudeteile mit sich bringt oder befürchten läßt.
- 3) Der Verwalter kann die in den Fällen des Abs. 2 erteilte Zustimmung widerrufen, wenn sich die für die Zustimmung maßgeblichen Voraussetzungen ändern oder Auflagen nicht eingehalten werden.
- 4) Erteilt der Verwalter die erforderliche Zustimmung nicht oder widerruft er sie, so kann der Wohnungseigentümer einen Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer nach § 25 WEG herbeiführen.
- 5) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, seine Wohnung und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Anlagen, Einrichtungen und Teile des Gebäudes sowie Grundstücke schonend und pfleglich zu behandeln. Der Verwalter kann einer dieser Vorschriften zuwiderlaufenden Nutzung aus einem wichtigen Grunde widersprechen.

§ 2

Bauliche Veränderungen

- 1) Bauliche Veränderungen an und in der Wohnung (Um-, An- und Einbauten) bedürfen, soweit dadurch das gemeinschaftliche Eigentum berührt wird, der schriftlichen Einwilligung des Verwalters. Das gleiche gilt für die Anbringung von Antennen und Reklamen.
- 2) Bei Beseitigung baulicher Veränderungen hat der Wohnungseigentümer auf seine Kosten den alten Zustand wieder herzustellen.
- 3) § 2 Abs. 4 findet entsprechende Anwendung.

§ 3

Schadenhaftung

- 1) Die Wohnungseigentümer haften für vorsätzliche oder fahrlässige Beschädigung oder unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums. Das gleiche gilt, wenn der Schaden durch Personen verursacht worden ist, die deren Hausstand oder Wirtschaftsbetrieb angehören oder die für sie tätig sind. Das gleiche gilt für Personen, denen der Miteigentümer die Benutzung der dem Sondereigentum unterliegenden Räume überlassen hat.
- 2) Abs. 1 gilt bei Beschädigung des Sondereigentums eines anderen Miteigentümers entsprechend.

§ 4

Übertragung des Wohnungseigentums

- 1) Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.
- 2) Der Wohnungseigentümer bedarf jedoch zur Übertragung seines Wohnungseigentums der schriftlichen Einwilligung des Verwalters. Dies gilt

nicht im Falle der Übertragung auf die nächsten Familienangehörigen (Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie) oder bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.

- 3) Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grund versagen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn durch Tatsachen begründete Zweifel daran bestehen, daß
  - a) der Erwerber die ihm gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen wird oder
  - b) der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.
- 4) § 2 findet entsprechende Anwendung.

#### § 5

#### Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums, Pflichten des Wohnungseigentümers

- 1) Die Instandhaltung und Instandsetzung der zu dem Sondereigentum gehörigen Räume und Gebäudeteile ist Angelegenheit des Wohnungseigentümers. Er hat die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten, daß keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.
- 2) Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von sechs Monaten, nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnung auf notwendig werdende Arbeiten zu überprüfen. Aus wichtigem Grund ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

§ 6

Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums

- 1) Das gemeinschaftliche Eigentum ist durch den Verwalter laufend ordnungsgemäß instandzuhalten und bei Schäden instandzusetzen. Die Vorschriften des § 7 bleiben unberührt. Die Wohnungseigentümer haben, soweit erforderlich, hierbei Einwirkungen auf ihr Sondereigentum zu dulden. Die kleinen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an Fenstern, Balkonumkleidung, Balkon- und Wohnungsabschlußtüren, Zentralheizungskörper und -leitungen obliegen mit Ausnahme des Außenanstrichs von Fenstern und Türen dem Wohnungseigentümer.
- 2) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die von ihm beobachteten Mängel und Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum innerhalb der Räume seines Sondereigentums dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. In gleicher Weise ist das Auftreten von Ungeziefer zu melden.
- 3) Über die Vornahme großer Instandsetzungsarbeiten (Verputzen des Hauses, Dachdecken, Instandhaltung des Treppenhauses usw.) und die Verwendung des hierfür vom Verwalter angesammelten Betrages ( § 11 ) beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimm-Mehrheit. Für bauliche Veränderungen auf Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, gelten die Bestimmungen des § 22 Wohnungseigentumsgesetz.

§ 7

Versicherung des Gebäudes

- 1) Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes werden folgende Versicherungen abgeschlossen:
  - a) eine Versicherung gegen eine Inanspruchnahme aus der gesetzlichen



- 9 -

- Haftpflicht des Grundstückseigentümers,  
b) eine Gebäudefeuerversicherung  
c) eine Leitungswasserschadenversicherung.

Die Sachversicherungen sind, soweit möglich, zum gleitenden Neuwert und durch Zusatzversicherung bis zur Höhe des Wiederherstellungsaufwandes abzuschließen.

- 2) Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt dem Verwalter. Nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode kann die Eigentümerversammlung einen Wechsel der Versicherungsgesellschaft beschließen.
- 3) Zusatzversicherungen für selbstständig vorgenommene Verbesserungen an Teilen, die im Sondereigentum eines Wohnungseigentümers stehen, gehen zu Lasten des betreffenden Wohnungseigentümers.

## § 8

### Wiederherstellungs- und Wiederaufbaupflicht

- 1) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so wird über die Wiederherstellung oder den Wiederaufbau von den Wohnungseigentümern Beschluß gefaßt. Der Beschlußfassung ist ein vom Verwalter aufzustellender Aufbauplan zugrunde zu legen, der sich insbesondere über die Deckung der zu erwartenden Gesamtkosten auszusprechen hat.
- 2) Die Wohnungseigentümer sind untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen, wenn die Wiederherstellung oder der Wiederaufbau durch Versicherung ( § 9 ) oder durch sonstige Ansprüche voll gesichert ist.
- 3) Sind die Voraussetzungen des Abs. 1 nicht gegeben, so kann der Wohnungseigentümer die Wiederherstellung oder den Wiederaufbau verlangen, wenn er sich den übrigen Wohnungseigentümern gegenüber

verpflichtet, den auf ihn entfallenden Anteil der nicht gedeckten Kosten der Wiederherstellung oder des Wiederaufbaues zu zahlen und die übrigen Wohnungseigentümer entsprechende Verpflichtungen übernehmen. Der Verwalter kann in Durchführung eines nach Abs. 1 ergangenen Beschlusses der Wohnungseigentümer zur Abgabe der Verpflichtungserklärung sowie zu entsprechender Sicherheitsleistungen eine angemessene Frist setzen. Nach erfolglosem Ablauf der Frist gilt die Abgabe der Erklärung als verweigert.

- 4) Ist die Wiederherstellung oder der Wiederaufbau unmöglich, insbesondere, weil die Aufbringung des durch die Entschädigung nicht gedeckten Teiles der Gesamtkosten nicht voll gesichert ist (Abs. 3), so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Wohnungseigentum des betreffenden Wohnungseigentümers gegen Wertersatz zu übernehmen.

## § 9

### Lasten, Kosten, Nutzungen

In Ergänzung und teilweiser Abänderung des § 16 WEG wird folgendes bestimmt:

#### 1) Wohnlasten

##### a) Betriebskosten

Die Wohnungseigentümer haben alle Betriebskosten gemeinsam zu tragen. Diese werden grundsätzlich im Verhältnis der jeweiligen Wohnflächen auf die einzelnen Wohnungseigentümer umgelegt und mit folgenden Ausnahmen:

- aa) Soweit öffentliche Abgaben (Grundsteuer, Straßenreinigungs-, Müllabfuhr-, Entwässerungsgebühren usw.) von den zuständigen Behörden unmittelbar den einzelnen Wohnungseigentümern in



- 12 -

eigentümer entfallenden Beträge sind monatlich in Höhe eines Zwölftels eines Jahresbetrags im voraus, spätestens bis am 3. Werktag eines Monats, kostenfrei auf das von dem Verwalter eingerichtete Sperrkonto einzuzahlen.

## 2) Nutzungen

Etwaige finanzielle Nutzungserträge aus dem gemeinschaftlichen Eigentum werden im Verhältnis der Wohnflächen zueinander auf die einzelnen Wohnungseigentümer umgelegt.

3) Die für die Umlagen maßgebenden Wohnflächen der einzelnen Wohnungen ergeben sich aus § 2.

4) Verursacht der Inhaber eines Wohnungseigentums, insbesondere auch durch Nichtbeachtung des § 13 Satz 1 dieser Urkunde, zusätzliche Bewirtschaftungs- oder Verwaltungskosten, so hat er diese allein zu tragen.

## § 10

### Verwalter

1) Als erster Verwalter ist die Firma Wohnbau Verwaltung und Vertriebsgesellschaft mbH i. Gr., vertr. d.d. GF, Herrn Dirk Schwabe, Seebergstr 24, 99867 Gotha, bestellt. Die Bestellung gilt für das erste Jahr vom 01.04.1996 an gerechnet.

Sie verlängert sich um jeweils ein weiteres Kalenderjahr, wenn nicht die Wohnungseigentümer 6 Monate vor Ablauf der Frist die Bestellung eines anderen Verwalters beschließen oder der Verwalter schriftlich durch eingeschriebenen Brief kündigt, für dessen Rechtzeitigkeit das Datum des Poststempels maßgebend ist. Über die spätere Bestellung eines Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit.

- Beim Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Wohnungseigentümer jederzeit mit Mehrheit von  $\frac{3}{4}$  der Miteigentumsanteile die vorzeitige Abberufung des Verwalters beschließen.
- 3) Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 28 des WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Erklärung und dem Verwaltervertrag.
- 4) In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat der Verwalter folgende Befugnisse:
- a) im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen,
  - b) die von den Wohnungseigentümern zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer namens der übrigen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend zu machen.

Jeder Wohnungseigentümer hat im Falle der Veräußerung seines Wohnungseigentums den Erwerber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten.

#### § 11

#### Wirtschaftsplan, Zahlung des Wohngeldes Aufrechnung

- 1) Rechnungsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Rechnungsjahr beginnt mit der Begründung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und endet mit dem auf das Gründungsjahr folgenden 31. Dezember. Der Verwalter darf das Rechnungsjahr anderweitig festsetzen.
- 2) Jeder Wohnungseigentümer hat monatlich im voraus am ersten jeden Monats mit einer Schonfrist von drei Tagen ein Wohngeld an den Verwalter zu zahlen. Die Bestimmung, wie Teilleistungen auf fällige oder rückständige Verpflichtungen des einzelnen Miteigentümers zu

verrechnen sind, trifft abweichend von § 336 BGB ausschließlich der Verwalter.

Rückstände sind zugunsten der Gemeinschaft in der jeweils bei öffentlichen Kreditinstituten für Personaldarlehen übliche Höhe zu verzinsen.

- 3) Der Wirtschaftsplan ist vom Verwalter aufzustellen und von der Gemeinschaft mit Stimmenmehrheit zu beschließen. Er bleibt solange verbindlich, als nicht der Verwalter für ein neues Rechnungsjahr spätestens am letzten Tage des abgelaufenen Rechnungsjahres der Gemeinschaft einen abweichenden Plan zur Beschlußfassung vorgelegt hat.
- 4) Der Verwalter hat über jedes Rechnungsjahr, spätestens innerhalb von drei Monaten nach seinem Ablauf abzurechnen. Die sich aus der Abrechnung ergebenden Fehlbeträge sind nach dem in § 9 festgesetzten Verhältnis von den Wohnungseigentümern unverzüglich abzudecken.
- 5) Auf einem Sonderkonto der Wohnungseigentümer, über das dem Verwalter die Verfügung einzuräumen ist, ist eine Instandsetzungs- und Instandhaltungsrücklage anzulegen, deren Höhe von der Gemeinschaft durch Beschluß festgesetzt wird.
- 6) Der Wohnungseigentümer darf nicht gegenüber dem Wohngeld aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen.

## § 12

### Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

- 1) Steht das Wohnungs- oder Teileigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu oder geht es auf mehrere Personen über, so sind diese verpflichtet, unverzüglich auf Verlangen des Verwalters einen mit öffentlich beglaubigter Vollmacht versehenen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter namhaft zu machen. Der Bevollmächtigte

muß durch die Vollmacht mindestens ermächtigt werden, für die Vollmachtgeber:

- a) Erklärungen mit rechtsverbindlicher Kraft abzugeben,
  - b) das Stimmrecht in der Miteigentümersammlung auszuüben,
  - c) Zustellungen und Erklärungen gegenüber den Vollmachtgebern mit verbindlicher Wirkung in Empfang zu nehmen,
  - d) Unterbevollmächtigte zu bestellen.
- 2) Die Personenmehrheit, insbesondere Ehegatten, haftet für sämtliche Verpflichtungen als Wohnungseigentümer als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, das Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für oder gegen jeden von ihnen wirken. Sie bevollmächtigen einander hiermit gegenseitig, Erklärungen mit rechtsverbindlicher Wirkung für den anderen Teil abzugeben oder zu empfangen.

### § 13

#### Entziehung des Wohnungseigentums

- 1) Für die Entziehung des Wohnungseigentums gilt § 18 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz. Die Voraussetzungen im Sinne dieser Vorschrift sind insbesondere gegeben, wenn
  - a) der Wohnungseigentümer mit einem Betrag im Rückstand ist, der das für einen Zeitraum von mehr als zwei Monaten zu zahlende laufende Entgelt ( § 11 ) übersteigt;
  - b) sich der Wohnungseigentümer oder eine Person, die dessen Hausstand angehört, einer so erheblichen Belästigung eines Hausbewohners oder eines anderen Wohnungseigentümers schuldig macht, daß auch bei Berücksichtigung der dem Wohnungseigentümer durch diesen Vertrag eingeräumten besonderen Rechtsstellung den anderen Wohnungseigentümern die Fortsetzung des Rechtsverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Das gleiche gilt, wenn der Wohnungseigentümer eine Person, der er den Gebrauch der Räume überlassen

- hat, bei derartigen Verstößen trotz Aufforderung des Verwalters nicht aus der Wohnung entfernt;
- c) der Wohnungseigentümer oder eine Person, die seinem Hausstand angehört, die Wohnung in anderer als der in § 5 vorgesehenen Weise ungeachtet eines berechtigten Widerspruchs des Verwalters nutzt und diese vertragswidrige Nutzung trotz Aufforderung des Verwalters nicht binnen angemessener Frist aufgibt; das gleiche gilt bei derartigen Verstößen einer Person, der der Wohnungseigentümer den Gebrauch der Räume überlassen hat, wenn er trotz Aufforderung des Verwalters diese nicht binnen angemessener Frist zur Aufgabe der vertragswidrigen Nutzung veranlaßt oder nicht aus der Wohnung entfernt;
- d) der Wohnungseigentümer seiner Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht gemäß § 6 dieses Vertrages in erheblichem Umfang nicht nachkommt und er die Mängel trotz Aufforderung des Verwalters innerhalb einer angemessenen Frist nicht abstellt;
- e) der Wohnungseigentümer bauliche Veränderungen in seiner Wohnung vornimmt, denen der Verwalter nach § 4 dieses Vertrages nicht zugestimmt hat;
- f) die Rechtsnachfolger eines Wohnungseigentümers trotz wiederholter Aufforderung durch den Verwalter unter Hinweis auf die Folge der Entziehung des Wohnungseigentums nicht binnen angemessener Frist einen Bevollmächtigten gemäß § 12 des Vertrages bestellen;
- g) ein Wohnungseigentümer sich an einem (gemäß § 8) beschlossenen Wiederaufbau des Gebäudes nicht beteiligt.
- 2) Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so wirken die in einer Person sich ergebenden Gründe zur Entziehung auch gegen die übrigen Wohnungseigentümer.
- 3) Die Entziehung des Wohnungseigentumes kann nicht mehr verlangt werden,



- 17 -

wenn seit der Kenntnis des Verwalters des die Entziehung begründeten Tatbestand mehr als 6 Monate verstrichen sind. Die Entziehung ist ohne Rücksicht auf die Kenntnis des Verwalters nach dem Ablauf von 2 Jahren seit Eintritt der Voraussetzungen ausgeschlossen.

#### § 14

#### Versammlung der Wohnungseigentümer und Stimmrecht

- 1) Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungsurkunde die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer verordnet.
- 2) Der Verwalter hat wenigstens einmal im Jahr die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Die Einberufung erfolgt durch eingeschriebenen Brief mit einer Einberufungsfrist von zwei Wochen, wenn nicht ein Fall der Dringlichkeit vorliegt. Für die Rechtzeitigkeit ist das Datum des Poststempels maßgebend. Darüber hinaus muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung dann einberufen, wenn mehr als 1/4 der Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen. In den Fällen des § 1 Abs. 2 und § 8 dieser Teilungsurkunde muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung auf Verlangen des betreffenden Wohnungseigentümers einberufen.
- 3) Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von den Wohnungseigentümern zuletzt mitgeteilt worden ist.
- 4) Die Wohnungseigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Wohnungseigentümer vertreten ist. Ist die Versammlung nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleichem Gegenstand einzuberufen; diese ist in jedem Fall beschlußfähig. Zu Beginn der Wohnungseigentümerversammlung ist vom

Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlußfähigkeit festzustellen. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Wohnungseigentümer nicht gerechnet.

- 5) Jeder Wohnungseigentümer hat eine Stimme. Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.
- 6) Jedem Wohnungseigentümer ist es gestattet, sich in der Eigentümerversammlung und bei der Abstimmung vertreten zu lassen. Die Vertretungsvollmacht ist durch eine bei den Akten des Verwalters verbleibende Urkunde nachzuweisen, und zwar bei Vertretung durch den Ehegatten, einen anderen Wohnungseigentümer oder den Verwalter in privatschriftlicher Form, sonst in öffentlich beglaubigter Form.
- 7) Auch ohne Wohnungseigentümerversammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.
- 8) Alle Beschlüsse der Gemeinschaft, auch solche nach § 23 Abs. 3 WEG sind in ein mit laufender Seitenzahl zu versehenes Beschlußbuch einzutragen oder in Einzelprotokolle niederzulegen, die mit laufenden Seitenzahlen versehen, fortlaufend abzuheften sind. Ein Beschluß der Wohnungseigentümerversammlung hat nur Gültigkeit, wenn er ordnungsgemäß protokolliert ist. Das Protokoll ist vom Verwalter und von einem von der Eigentümerversammlung bestimmten Wohnungseigentümer zu unterzeichnen.
- 9) Beschlüsse nach § 23 Abs. 3 WEG können nur vom Verwalter veranlaßt werden, wenn er es für erforderlich und zweckmäßig hält oder wenn es die Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer verlangt. Der Wortlaut ist den Wohnungseigentümern schriftlich zur Beschlußfassung zu übermitteln, und zwar unter Befristung der Stimmabgabe auf einen kalendermäßig festzusetzenden, mindestens eine Woche nach Absendung des Entwurfs fallenden Tag. In Eilfällen kann die Frist abgekürzt werden. Der Verwalter ist ermächtigt, die Abstimmungserklärungen

entgegenzunehmen und verpflichtet, die Beschlußnahme den Wohnungseigentümern mitzuteilen.

- 10) Unwirksam sind alle unter Nichtbeachtung der Absätze 2 - 9 gefaßten Beschlüsse. Diese werden jedoch wirksam, wenn nachträglich der Formmangel beseitigt wird.
- 11) Einstimmig gefaßte Beschlüsse gelten nicht als Vereinbarung im Sinne des § 10 WEG.

§ 15

Änderung des Vertrages

- 1) Änderungen dieser Bestimmungen bedürfen nach der Begründung der Wohnungseigentümergeinschaft zu ihrer Wirksamkeit der Einigung zwischen allen Wohnungseigentümern oder ihren Rechtsnachfolgern sowie der Eintragung in das Grundbuch. Die Einigung ist schriftlich in Form einer Ergänzung dieses Vertrages vorzunehmen.
- 2) Änderungen der Bestimmungen in den §§ können mit eine 2/3 Mehrheit der Wohnungseigentümer und der Miteigentumsanteile durchgeführt werden.

Hessisch Lichtenau, den 02.04.1996

*Dirk Schwabe*

Nummer 192 der Urkundenrolle für 1996

Die vorstehende Unterschrift des mir pers. bekannten Herrn Dirk Schwabe, Schillerstr. 2, Bad Homburg beglaubige ich als heute vor mir vollzogen.

Hessisch Lichtenau den 02.04.1996

*[Signature]*  
Notar

