

→ 76
Kopie

Frankenallee 351 - 363
Frankfurt am Main
- BV 110 -

**Teilungserklärung
und
Gemeinschaftsordnung
nebst
Plänen (Lattenverschläge, Keller),
Erbbauvertrag und
Teilerbbauzinsaufstellung**

**Beglaubigte Abschrift
der Urkunde
des Notars Dr. Klaus Engfer
in Frankfurt am Main
vom 22. Oktober 2002**

Urkunden Nr. 1103/2002



Verhandelt

zu Frankfurt am Main am 22. Oktober 2002

Vor dem unterzeichneten Notar
Dr. Klaus Engfer
mit dem Amtssitz in Frankfurt am Main

erschieden heute, dem Notar von Person bekannt:

1. Herr Reiner **Geiß**, geb. am 18.12.1957,
2. Herr Dietmar **Pendzialek**, geb. am 1.6.1947,

beide geschäftsansässig Odenwaldring 5, 63069 Offenbach am Main.

Die Erschienenen zu 1. und 2. erklärten, nachstehend nicht im eigenen Namen zu handeln, sondern als zur gemeinsamen Vertretung berechnigte Geschäftsführer der **INDUSTRIA Bau- und Vermietungsgesellschaft mit beschränkter Haftung** mit Sitz in Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 8427 (nachstehend kurz „INDUSTRIA“ genannt).

Der Notar bescheinigt aufgrund Einsicht in das genannte Handelsregister am

21.10.2002, dass die vorgenannten Herren Geschäftsführer der genannten Gesellschaft und zu deren gemeinsamen Vertretung berechtigt sind.

3. Herr Gerhard **Hohmann**, geb. am 21.01.1945, geschäftsansässig Eschenheimer Anlage 31 a, 60318 Frankfurt am Main.

Der Erschienene zu 3. erklärte, nachstehend nicht im eigenen Namen zu handeln, sondern aufgrund Vollmacht vom 01.10.1990, hinterlegt beim Amtsgericht Frankfurt am Main, Az. ON 371-1.27, für das **St. Katharinen- und Weißfrauenstift**, Stiftung des öffentlichen Rechts, Frankfurt am Main.

Auf Frage des Notars gemäss § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG erklärten die Beteiligten, dass weder der Notar noch einer der mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Rechtsanwälte außerhalb der notariellen Amtstätigkeit in derselben Angelegenheit tätig war oder ist.

Sodann baten die Erschienenen um Beurkundung der nachstehenden

Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung:

A. Vorbemerkung

§ 1 Grundbuchstand

- (1) INDUSTRIA ist als Erbbauberechtigte des im Erbbaugrundbuch des Amtsgerichts Frankfurt am Main für Frankfurt Bezirk 16 Blatt 2476 eingetragenen Erbbaurechts an dem Grundstück der Gemarkung 1 Flur 226 Flurstück 13/93 (Gebäude- und Freifläche, Frankenallee 351-363) zu 3.722 qm eingetragen.
- (2) Eigentümerin des Grundstücks ist der St. Katharinen- und Weißfrauenstift in Frankfurt am Main.
- (3) Auf dem Grundbesitz befinden sich sieben aneinander grenzende Häuser:

Frankenallee 351, 353, 355, 357, 359, 361 und 363

mit 64 Wohnungen.

Die Wohnungen verteilen sich wie folgt auf die Häuser:

Haus Nr. 1 (Frankenallee 351):	Wohnungen Nr. 1 - 12
Haus Nr. 2 (Frankenallee 353):	Wohnungen Nr. 13 - 20
Haus Nr. 3 (Frankenallee 355):	Wohnungen Nr. 21 - 28
Haus Nr. 4 (Frankenallee 357):	Wohnungen Nr. 29 - 36
Haus Nr. 5 (Frankenallee 359):	Wohnungen Nr. 37 - 44
Haus Nr. 6 (Frankenallee 361):	Wohnungen Nr. 45 - 52
Haus Nr. 7 (Frankenallee 363):	Wohnungen Nr. 53 - 64

B.

Aufteilung nach § 8 WEG

§ 2

Teilung, Abgeschlossenheitsbescheinigung

- (1) INDUSTRIA teilt hiermit gemäss § 8 WEG das Erbbaurecht an dem in § 1 Abs. (1) näher beschriebenen Grundbesitz in Miterbbaurechtsanteile dergestalt auf, dass mit jedem Miterbbaurechtsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) verbunden ist.

Auf die Aufteilungspläne nebst Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Frankfurt am Main vom 22.2.2002 wird verwiesen. Sie wurden den Erschiene-
nen zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt. Auf das Beifügen die-
ser Unterlagen zu dieser Urkunde wird verzichtet.

§ 3

Wohnungseigentum

Das Erbbaurecht wird in folgende mit Sondereigentum verbundene Miterbbau-
rechtsanteile aufgeteilt:

1. Miterbbaurechtsanteil von 119/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 be-
zeichneten Wohnung, Frankenallee 351, Haus Nr. 1, Erdgeschoss links, sowie
an dem mit Nr. 1 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem
jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an
dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1)

gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.

2. Miterbbaurechtsanteil von 113/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung, Frankenallee 351, Haus Nr. 1, Erdgeschoss Mitte, sowie an dem mit Nr. 2 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.
3. Miterbbaurechtsanteil von 119/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung, Frankenallee 351, Haus Nr. 1, Erdgeschoss links, sowie an dem mit Nr. 3 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.
4. Miterbbaurechtsanteil von 125/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung, Frankenallee 351, Haus Nr. 1, 1. Obergeschoss links, sowie an dem mit Nr. 4 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.
5. Miterbbaurechtsanteil von 125/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Frankenallee 351, Haus Nr. 1, 1. Obergeschoss Mitte, sowie an dem mit Nr. 5 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.
6. Miterbbaurechtsanteil von 128/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Frankenallee 351, Haus Nr. 1, 1. Obergeschoss rechts, sowie an dem mit Nr. 6 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.

7. Miterbbaurechtsanteil von 125/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung, Frankenallee 351, Haus Nr. 1, 2. Obergeschoss links, sowie an dem mit Nr. 7 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.
8. Miterbbaurechtsanteil von 125/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Frankenallee 351, Haus Nr. 1, 2. Obergeschoss Mitte, sowie an dem mit Nr. 8 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.
9. Miterbbaurechtsanteil von 128/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Frankenallee 351, Haus Nr. 1, 2. Obergeschoss rechts, sowie an dem mit Nr. 9 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.
10. Miterbbaurechtsanteil von 125/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Wohnung, Frankenallee 351, Haus Nr. 1, 3. Obergeschoss links, sowie an dem mit Nr. 10 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.
11. Miterbbaurechtsanteil von 125/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Frankenallee 351, Haus Nr. 1, 3. Obergeschoss Mitte, sowie an dem mit Nr. 11 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.

12. Miterbbaurechtsanteil von 128/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Frankenallee 351, Haus Nr. 1, 3. Obergeschoss rechts, sowie an dem mit Nr. 12 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.
13. Miterbbaurechtsanteil von 166/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Wohnung, Frankenallee 353, Haus Nr. 2, Erdgeschoss links, sowie an dem mit Nr. 13 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.
14. Miterbbaurechtsanteil von 166/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Wohnung, Frankenallee 353, Haus Nr. 2, Erdgeschoss rechts, sowie an dem mit Nr. 14 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.
15. Miterbbaurechtsanteil von 179/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Frankenallee 353, Haus Nr. 2, 1. Obergeschoss links, sowie an dem mit Nr. 15 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.
16. Miterbbaurechtsanteil von 179/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Frankenallee 353, Haus Nr. 2, 1. Obergeschoss rechts, sowie an dem mit Nr. 16 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.

17. Miterbbaurechtsanteil von 179/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Frankenallee 353, Haus Nr. 2, 2. Obergeschoss links, sowie an dem mit Nr. 17 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.
18. Miterbbaurechtsanteil von 179/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Frankenallee 353, Haus Nr. 2, 2. Obergeschoss rechts, sowie an dem mit Nr. 18 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.
19. Miterbbaurechtsanteil von 179/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Frankenallee 353, Haus Nr. 2, 3. Obergeschoss links, sowie an dem mit Nr. 19 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.
20. Miterbbaurechtsanteil von 179/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Frankenallee 353, Haus Nr. 2, 3. Obergeschoss rechts, sowie an dem mit Nr. 20 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.
21. Miterbbaurechtsanteil von 166/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichneten Wohnung, Frankenallee 355; Haus Nr. 3, Erdgeschoss links, sowie an dem mit Nr. 21 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1)

gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.

22. Miterbbaurechtsanteil von 166/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichneten Wohnung, Frankenallee 355, Haus Nr. 3, Erdgeschoss rechts, sowie an dem mit Nr. 22 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.
23. Miterbbaurechtsanteil von 179/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Frankenallee 355, Haus Nr. 3, 1. Obergeschoss links, sowie an dem mit Nr. 23 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.
24. Miterbbaurechtsanteil von 179/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Frankenallee 355, Haus Nr. 3, 1. Obergeschoss rechts, sowie an dem mit Nr. 24 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.
25. Miterbbaurechtsanteil von 179/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Frankenallee 355, Haus Nr. 3, 2. Obergeschoss links, sowie an dem mit Nr. 25 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.
26. Miterbbaurechtsanteil von 179/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Frankenallee 355, Haus Nr. 3, 2. Obergeschoss rechts, sowie an dem mit Nr. 26 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan

(Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.

27. Miterbbaurechtsanteil von 179/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Frankenallee 355, Haus Nr. 3, 3. Obergeschoss links, sowie an dem mit Nr. 27 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.
28. Miterbbaurechtsanteil von 179/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 28 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Frankenallee 355, Haus Nr. 3, 3. Obergeschoss rechts, sowie an dem mit Nr. 28 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.
29. Miterbbaurechtsanteil von 166/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 29 bezeichneten Wohnung, Frankenallee 357, Haus Nr. 4, Erdgeschoss links, sowie an dem mit Nr. 29 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.
30. Miterbbaurechtsanteil von 166/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 30 bezeichneten Wohnung, Frankenallee 357, Haus Nr. 4, Erdgeschoss rechts, sowie an dem mit Nr. 30 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.
31. Miterbbaurechtsanteil von 179/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 31 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Frankenallee 357, Haus Nr. 4, 1. Obergeschoss links, sowie an dem mit Nr. 31 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan

(Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlagen eingeräumt.

32. Miterbbaurechtsanteil von 179/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 32 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Frankenallee 357, Haus Nr. 4, 1. Obergeschoss rechts, sowie an dem mit Nr. 32 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlagen eingeräumt.
33. Miterbbaurechtsanteil von 179/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 33 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Frankenallee 357, Haus Nr. 4, 2. Obergeschoss links, sowie an dem mit Nr. 33 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlagen eingeräumt.
34. Miterbbaurechtsanteil von 179/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 34 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Frankenallee 357, Haus Nr. 4, 2. Obergeschoss rechts, sowie an dem mit Nr. 34 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlagen eingeräumt.
35. Miterbbaurechtsanteil von 179/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 35 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Frankenallee 357, Haus Nr. 4, 3. Obergeschoss links, sowie an dem mit Nr. 35 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlagen eingeräumt.
36. Miterbbaurechtsanteil von 179/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 36 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Frankenallee 357, Haus Nr. 4, 3. Obergeschoss rechts, sowie an dem mit Nr. 36 im Aufteilungsplan bezeichneten

Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.

37. Miterbbaurechtsanteil von 166/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 37 bezeichneten Wohnung, Frankenallee 359, Haus Nr. 5, Erdgeschoss links, sowie an dem mit Nr. 37 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.
38. Miterbbaurechtsanteil von 166/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 38 bezeichneten Wohnung, Frankenallee 359, Haus Nr. 5, Erdgeschoss rechts, sowie an dem mit Nr. 38 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.
39. Miterbbaurechtsanteil von 179/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 39 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Frankenallee 359, Haus Nr. 5, 1. Obergeschoss links, sowie an dem mit Nr. 39 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.
40. Miterbbaurechtsanteil von 179/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 40 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Frankenallee 359, Haus Nr. 5, 1. Obergeschoss rechts, sowie an dem mit Nr. 40 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.
41. Miterbbaurechtsanteil von 179/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 41 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Frankenallee 359, Haus Nr. 5, 2. Obergeschoss links, sowie an dem mit Nr. 41 im Aufteilungsplan bezeichneten

Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.

42. Miterbbaurechtsanteil von 179/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 42 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Frankenallee 359, Haus Nr. 5, 2. Obergeschoss rechts, sowie an dem mit Nr. 42 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.
43. Miterbbaurechtsanteil von 179/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 43 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Frankenallee 359, Haus Nr. 5, 3. Obergeschoss links, sowie an dem mit Nr. 43 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.
44. Miterbbaurechtsanteil von 179/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 44 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Frankenallee 359, Haus Nr. 5, 3. Obergeschoss rechts, sowie an dem mit Nr. 44 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.
45. Miterbbaurechtsanteil von 166/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 45 bezeichneten Wohnung, Frankenallee 361, Haus Nr. 6, Erdgeschoss links, sowie an dem mit Nr. 45 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.
46. Miterbbaurechtsanteil von 166/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 46 bezeichneten Wohnung, Frankenallee 361, Haus Nr. 6, Erdgeschoss rechts, sowie

an dem mit Nr. 46 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.

47. Miterbbaurechtsanteil von 179/10.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 47 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Frankenallee 361, Haus Nr. 6, 1. Obergeschoss links, sowie an dem mit Nr. 47 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.

48. Miterbbaurechtsanteil von 179/10.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 48 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Frankenallee 361, Haus Nr. 6, 1. Obergeschoss rechts, sowie an dem mit Nr. 48 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.

49. Miterbbaurechtsanteil von 179/10.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 49 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Frankenallee 361, Haus Nr. 6, 2. Obergeschoss links, sowie an dem mit Nr. 49 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.

50. Miterbbaurechtsanteil von 179/10.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 50 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Frankenallee 361, Haus Nr. 6, 2. Obergeschoss rechts, sowie an dem mit Nr. 50 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.

51. Miterbbaurechtsanteil von 179/10.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 51 be-

zeichneten Wohnung nebst Balkon, Frankenallee 361, Haus Nr. 6, 3. Obergeschoss links, sowie an dem mit Nr. 51 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.

52. Miterbbaurechtsanteil von 179/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 52 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Frankenallee 361, Haus Nr. 6, 3. Obergeschoss rechts, sowie an dem mit Nr. 52 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.
53. Miterbbaurechtsanteil von 119/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 53 bezeichneten Wohnung, Frankenallee 363, Haus Nr. 7, Erdgeschoss links, sowie an dem mit Nr. 53 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.
54. Miterbbaurechtsanteil von 113/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 54 bezeichneten Wohnung, Frankenallee 363, Haus Nr. 7, Erdgeschoss Mitte, sowie an dem mit Nr. 54 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.
55. Miterbbaurechtsanteil von 119/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 55 bezeichneten Wohnung, Frankenallee 363, Haus Nr. 7, Erdgeschoss rechts, sowie an dem mit Nr. 55 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.
56. Miterbbaurechtsanteil von 125/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 56 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Frankenallee 363, Haus Nr. 7, 1. Oberge-

schoß links, sowie an dem mit Nr. 56 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.

57. Miterbbaurechtsanteil von 125/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 57 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Frankenallee 363, Haus Nr. 7, 1. Obergeschoss Mitte, sowie an dem mit Nr. 57 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.
58. Miterbbaurechtsanteil von 128/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 58 bezeichneten Wohnung, Frankenallee 363, Haus Nr. 7, 1. Obergeschoss rechts, sowie an dem mit Nr. 58 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.
59. Miterbbaurechtsanteil von 125/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 59 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Frankenallee 363, Haus Nr. 7, 2. Obergeschoss links, sowie an dem mit Nr. 59 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.
60. Miterbbaurechtsanteil von 125/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 60 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Frankenallee 363, Haus Nr. 7, 2. Obergeschoss Mitte, sowie an dem mit Nr. 60 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.
61. Miterbbaurechtsanteil von 128/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 61 be-

zeichneten Wohnung, Frankenallee 363, Haus Nr. 7, 2. Obergeschoss rechts, sowie an dem mit Nr. 61 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.

62. Miterbbaurechtsanteil von 125/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 62 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Frankenallee 363, Haus Nr. 7, 3. Obergeschoss links, sowie an dem mit Nr. 62 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.
63. Miterbbaurechtsanteil von 125/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 63 bezeichneten Wohnung nebst Balkon, Frankenallee 363, Haus Nr. 7, 3. Obergeschoss Mitte, sowie an dem mit Nr. 63 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.
64. Miterbbaurechtsanteil von 128/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 64 bezeichneten Wohnung, Frankenallee 363, Haus Nr. 7, 3. Obergeschoss rechts, sowie an dem mit Nr. 64 im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum; dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten wird das Sondernutzungsrecht an dem mit derselben Nummer im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten und dort schraffierten Lattenverschlag eingeräumt.

Die Lage der Kellerräume ergibt sich aus den dieser Urkunde als **Anlage 2** beigefügten Kellerplänen.

Die Wohnungserbbauberechtigten werden nachstehend auch als „Wohnungseigentümer“ bezeichnet.

§ 4

**Gegenstand des Sondereigentums
des gemeinschaftlichen Eigentums und der Sondernutzungsrechte**

(1) Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die in § 3 dieser Teilungserklärung bezeichneten Räume einschließlich Balkonen sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Insbesondere gehören zum Sondereigentum:

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände innerhalb einer Wohnung,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher, auch der nicht in Sondereigentum stehenden Wände aller zum Sondereigentum gehörenden Räume,
- d) der etwa auf Balkonen oder Dachterrassen angebrachte Plattenoberbelag,
- e) die Innenfenster und Innentüren einschließlich Innenanstrich und Innenverglasung,
- f) die Leitungen und Anlagen für die Ver- und Entsorgung mit Strom, Wasser und Wärme, ferner die Klingel- und Rufleitungen und -anlagen, jeweils von den Hauptsträngen an,
- g) die Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen,

demnach stehen u. a. im Sondereigentum:

- Wasch- und Badeeinrichtungen,
- Wand- und Einbauschränke,
- Garderoben,
- Heizkörper und Heizventile,

- Rollläden, Rollladenkästen und Jalousetten.

(2) Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind ebenfalls gemeinschaftliches Eigentum, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Gleiches gilt für die Teile des Gebäudes, die die äußere Gestalt desselben bestimmen.

Hiernach gehören zum Gemeinschaftseigentum insbesondere:

- die Trennwände zwischen den Sondereigentumseinheiten, auch soweit sie nicht tragende Wände sind,
- Außenfenster und Außentüren einschließlich Fenster- und Türstöcken (sie dürfen daher in Form, Farbe und Material von den Wohnungseigentümern grundsätzlich nicht verändert werden, sind jedoch von dem einzelnen Wohnungseigentümer instand zu halten, wenn und solange die Eigentümergeinschaft hier nicht mit Beschlussmehrheit tätig wird),
- Außenseiten der Wohnungsabschlusstüren,
- Schutzanstriche und Isolierungen in der Baukonstruktion (z. B. bei Balkonen oder Dachterrassen),
- die gemäss § 10 Abs. (4) anzuschliessende Instandhaltungsrücklage,
- Forderungen, Sachen, Rechte oder sonstige Vermögensgegenstände der Gemeinschaft.

(3) Gegenstand der Sondernutzungsrechte

Ein Sondernutzungsrecht ist das Recht eines Wohnungserbbauberechtigten, Teile des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Wohnungserbbauberechtigten zu nutzen. Auf Sondernutzungsrechte finden grundsätzlich, soweit zulässig, die Bestimmungen über Sondereigentum entsprechende Anwendung.

C.
Gemeinschaftsordnung

§ 5
Präambel

Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander gelten die Bestimmungen des WEG, soweit nicht nachstehend etwas anderes vereinbart ist. Die Gemeinschaftsordnung ist Inhalt des jeweils mit den einzelnen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentums. Sie wird im Grundbuch eingetragen und wirkt für und gegen alle Rechtsnachfolger der Wohnungseigentümer.

§ 6
Zweckbestimmung

- (1) Die Eigentumswohnungen dienen in erster Linie Wohnzwecken.
- (2) Die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in einer Eigentumswohnung ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verwalters und des Grundstückseigentümers zulässig. Diese können nur aus einem wichtigen Grund die Einwilligung verweigern oder von der Erfüllung von Auflagen abhängig machen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer oder Hausbewohner mit sich bringt oder befürchten lässt. Tritt infolge der Gewerbeausübung eine stärkere Benutzung des Gemeinschaftseigentums ein, so bestimmt der Verwalter nach billigem Ermessen, dass der betreffende Eigentümer einen erhöhten Anteil an den gemeinschaftlichen Kosten und Lasten zu tragen hat. Die Zustimmung ersetzt nicht eventuelle erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen.

§ 7
Nutzung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums,
Hausordnung

- (1) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die in seinem Sondereigentum stehenden Räume und - neben den übrigen Eigentümern - auch das gemeinschaftliche Eigentum in einer Weise zu nutzen, die nicht die Rechte der übr-

gen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder den Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung widerspricht. Der Umfang ergibt sich ferner aus der Hausordnung.

- (2) Die Gebrauchsüberlassung an Dritte (z. B. Vermietung) ist zulässig, soweit sich die Nutzung im Rahmen dieser Gemeinschaftsordnung hält. Für die Verletzung der Gemeinschaftsordnung und der Hausordnung durch solche Dritte, deren Familienangehörige, Besucher usw. sowie für die von diesen Personen der Gemeinschaft oder einzelnen Wohnungseigentümern zugefügten Schäden haftet der betreffende Wohnungseigentümer.
- (3) Die von außen sichtbare Aufstellung von Empfangs- und Sendeanlagen ist untersagt; ebenso jede sichtbare Änderung des äußeren Erscheinungsbildes der Außenfassaden oder von Teilen der Außenfassaden. Die Farbe von Markisen ist mit dem Verwalter abzustimmen.
- (4) Die Haustierhaltung ist nur im Rahmen der Hausordnung gestattet. Tiere dürfen keinesfalls außerhalb der Eigentumswohnung frei herumlaufen. Der Wohnungseigentümer hat dafür zu sorgen, dass durch Tiere weder Schmutz noch Belästigung verursacht werden.
- (5) Sofern sich im Sondereigentum einzelner Wohnungseigentümer (insbesondere in den Kellerräumen) Einrichtungen befinden, die (auch) dem Sondereigentum anderer Wohnungseigentümer oder dem Gemeinschaftseigentum zu dienen bestimmt sind, wie beispielsweise Rohre, Hebeanlagen, Zähler, so hat der betroffene Wohnungseigentümer diese Einrichtungen zu dulden und den Zugang zu diesen Einrichtungen zu ermöglichen.
- (6) Beschließt die Eigentümerversammlung die Entfernung oder Beendigung vorhandener Gemeinschaftseinrichtungen, wie beispielsweise von Waschmaschinen, so steht INDUSTRIA gegenüber einem derartigen Beschluss ein Vetorecht zu, sofern INDUSTRIA aufgrund bestehender Mietverträge zur Beibehaltung solcher Gemeinschaftseinrichtungen verpflichtet ist.
- (7) Art und Weise der Ausübung der dem Wohnungseigentümer zustehenden Rechte und Pflichten zur Nutzung des Sondereigentums und zur Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums werden durch die vom Verwalter aufgestellte Hausordnung geregelt. Die Hausordnung kann - abweichend von § 13 Abs. (8) - durch Beschluss der Eigentümerversammlung nur mit einer qualifizierten Mehrheit von 2/3 der Stimmen geändert werden; ferner ist die Eigentümerversammlung, in der über die Änderung der Hausordnung beschlossen

werden soll, abweichend von § 13 Abs. (5) der Gemeinschaftsordnung nur dann beschlussfähig, wenn mehr als zwei Drittel der stimmberechtigten Wohnungseigentümer vertreten sind; § 13 Abs. (5) Satz 2 (zweite Versammlung) gilt auch hier.

§ 8

Veräußerungsbeschränkung

- (1) Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.
- (2) Die Veräußerung (mit Ausnahme des Verkaufs durch INDUSTRIA) bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter.

Zusätzlich bedarf jede Veräußerung von Wohnungseigentum der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers gemäß § 6 Abs. 1 des Erbbauvertrages.

- (3) Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grund versagen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn begründete Zweifel darüber bestehen, ob
 - der Erwerber die ihm gegenüber der Gemeinschaft obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen wird,
 - der Erwerber die ihm nach dieser Gemeinschaftsordnung sowie nach der Hausordnung obliegenden sonstigen Verpflichtungen erfüllen wird,
 - der Erwerber sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.
- (4) Alle vom Veräußerer geleisteten Hausgeldzahlungen, insbesondere Überzahlungen, wirken zugunsten des Erwerbers. Der Erwerber haftet neben dem Veräußerer gesamtschuldnerisch für alle Verbindlichkeiten des Veräußerers gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft. Das gilt nicht für Erwerber, die das Objekt im Wege der Zwangsversteigerung durch Zuschlag erwerben.
- (5) Die Jahresabrechnung des Jahres, in dem die Veräußerung erfolgt ist, wird dem Erwerber zugestellt mit der Maßgabe, dass dieser zur Zahlung von Rückständen bzw. zur Entgegennahme von Guthaben verpflichtet bzw.

berechtigt ist. Einen eventuellen Ausgleich mit dem Veräußerer hat der Erwerber intern vorzunehmen.

§ 9

Instandhaltung und Instandsetzung insbesondere des Sondereigentums, Pflichten des Eigentümers

- (1) Die Instandhaltung und Instandsetzung der zu dem Sondereigentum gehörenden Räume und Gebäudeteile sowie der Sondernutzungsbereiche sind Angelegenheit des Wohnungseigentümers. Er hat diese Gebäudeteile auf seine Kosten so instand zu setzen und instand zu halten, dass keinem der anderen Eigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst oder dem gemeinschaftlichen Eigentum Schaden entsteht.
- (2) Glasschäden an Fenstern und Türen, Schäden an Roll- und Klappläden, Schäden am Estrich, Schäden am Oberbelag und Unterbau der Balkone oder Dachterrassen, ferner deren Abschlussgitter und der Innenanstrich an deren Brüstungen sind im räumlichen Bereich des Sondereigentums oder der Sondernutzung auch dann vom Eigentümer auf eigene Kosten zu beheben, wenn die Gegenstände sachenrechtlich im gemeinschaftlichen Eigentum stehen.

Bei Arbeiten am Oberbelag von Böden hat der Sondereigentümer auf ordnungsgemäßen Unterbau und fachgerechte Aufbringung des Oberbelags auf seine Kosten Sorge zu tragen, auch soweit der Unterbau zum Gemeinschaftseigentum gehört.

- (3) Die Instandhaltung und Instandsetzung sowohl von Gemeinschafts- als auch von Sondereigentum obliegt abweichend von den Grundsätzen des Abs. (1) und Abs. (2) demjenigen Wohnungseigentümer allein, der die Notwendigkeit einer Instandhaltung oder Instandsetzung durch unsachgemäße Behandlung entweder selbst oder durch seine Besucher oder durch Nutzungsberechtigte seiner Wohnung verursacht hat.
- (4) Die Vornahme reiner Schönheitsreparaturen innerhalb des Sondereigentums und der Sondernutzungsbereiche, das heißt, das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, der Innenanstrich der Außenfenster und der Wohnungsabschlusstüren, das Streichen der übrigen Fenster und Türen, der Fußböden, Fußleisten und der Heizkörper, steht im Ermessen des Wohnungseigentümers. Bei Vernachlässigung kann der Verwalter jedoch die erforderlichen angemessenen Maßnahmen fordern und nach angemessenem, ergebnislosem Fristablauf auf Kosten des jeweiligen Eigentümers durchführen. Dieser

hat die Maßnahmen zu dulden.

- (5) Der Wohnungseigentümer ist berechtigt, auf seine Kosten die zu seinem Wohnungseigentum gehörende Wohnungsabschlusstür ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer gegen eine neue Tür auszuwechseln, sofern hierdurch die Außenseite der Wohnungsabschlusstür optisch nicht verändert wird.
- (6) Bei allen Maßnahmen des Wohnungseigentümers darf die architektonische Gestaltung nicht verändert werden; dies gilt auch bei Neuanschaffung oder Erneuerung. § 7 Abs. 3 dieser Gemeinschaftsordnung ist zu beachten.

§ 10

Instandsetzung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums

- (1) Soweit in § 9 oder nachstehend in Abs. (2) nicht etwas anderes geregelt ist, obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich. Sie ist vom Verwalter durchzuführen.
- (2) Soweit sich Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums (an dem kein Sondernutzungsrecht besteht) einer Gruppe von bestimmten Wohnungseigentümern eindeutig zurechnen lassen, wie insbesondere den Wohnungseigentümern nur eines Hauses, tragen sie diese Kosten allein (untereinander im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile). Als Beispiele seien genannt:
 - Renovierung des Treppenhauses nur eines Hauses,
 - Außenanstrich der Außenfassade nur eines Hauses.

Voraussetzung für die Verpflichtung zur Übernahme solcher Kosten durch eine Gruppe bestimmter Wohnungseigentümer ist, dass die betroffenen Wohnungseigentümer die Durchführung der Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahme in einer Versammlung als Untereigentümergeinschaft (vgl. § 13 Abs. (2) dieser Gemeinschaftsordnung) beschlossen haben. Für die Einberufung und Durchführung dieser Versammlung gilt § 13 dieser Gemeinschaftsordnung. Überstimmte und der betreffenden Untereigentümergeinschaft zugehörige Wohnungseigentümer haben sich an den Kosten zu beteiligen.

§ 7 Abs. (3) der Gemeinschaftsordnung ist zu beachten.

Bei Meinungsverschiedenheiten darüber, ob eine eindeutige Zurechnung der Kosten nur einer Gruppe bestimmter Wohnungseigentümer möglich ist und welche Wohnungseigentümer einer solchen Gruppe angehören, entscheidet der Verwalter.

Die Instandhaltungsrücklage gemäss nachstehend Abs. (4) darf für Maßnahmen nicht verwendet werden, deren Kosten aufgrund eines Beschlusses nach Abs. (2) nur von einer Gruppe bestimmter Wohnungseigentümer zu tragen sind.

Klarstellend wird vereinbart, dass, sofern ein Beschluss einer Untereigentümergeinschaft **nicht** gefasst wird, die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums gemäss nachstehend Abs. (5) von **allen** Wohnungseigentümern auch dann zu tragen sind, wenn sie sich einer Gruppe von bestimmten Wohnungseigentümern eindeutig zurechnen lassen.

- (3) Als ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung gelten auch solche Maßnahmen, die als Erweiterung oder Veränderung des bestehenden Zustandes angesehen werden könnten, doch aus objektiver Sicht eine vernünftige Anpassung an den Fortschritt der Technik oder des Wohnstandards darstellen und damit der langfristigen Werterhaltung des gemeinschaftlichen Besitzes dienen (sogenannte modernisierende Instandhaltung). Über solche Maßnahmen beschließen die Wohnungseigentümer gemäss § 13 Abs. (8) dieser Gemeinschaftsordnung mit Stimmenmehrheit. An den sich daraus ergebenden Kosten haben sich auch die überstimmten oder nicht anwesenden Wohnungseigentümer zu beteiligen.
- (4) Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für die gesamte Wohnanlage verpflichtet. Über die Höhe der Rücklage beschließt die Versammlung der Wohnungseigentümer.
- (5) Die Kosten für die Erfüllung der vorstehend in Abs. (1), Abs. (3) und Abs. (4) erwähnten Verpflichtungen sowie die laufenden Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums tragen grundsätzlich die Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile; eine hiervon abweichende Kostenverteilung ist nach pflichtgemäßem Ermessen des Verwalters zulässig, sofern dies nach dem Verursacherprinzip sachgerechter erscheint (z.B. TV-Kabelgebühren).
- (6) Abweichend von dem Grundsatz des Abs. (5) wird vereinbart:
 - die Verteilung der Kosten für die Versorgung des Wohnungseigentums mit Wärme, Strom, Gas und Wasser richtet sich nach dem individuell erfassten Verbrauch, soweit hierfür Messeinrichtungen vorhanden sind;

- hinsichtlich der Kosten für Wärme kann die Eigentümerversammlung im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten einen anderen Verteilungsschlüssel bestimmen;
- die Kosten der Verwaltung sind für jede Eigentumswohnung mit einem gleich hohen Betrag zu bemessen. Dessen Höhe bestimmt der Verwaltervertrag.

§ 11

Anzeigepflicht des Sondereigentümers, Besichtigungsrecht des Verwalters

- (1) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder am Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.
- (2) Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von sechs Monaten nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnungen und der Sondernutzungsbereiche auf notwendig werdende Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grund ist die Überprüfung auch sonst - und zwar jederzeit - zulässig.

§ 12

Wirtschaftsplan und Abrechnung

- (1) Der Verwalter hat für jedes Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, über den die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit beschließen. Der vom Verwalter erstellte erste Wirtschaftsplan ist solange für die Wohnungseigentümer verbindlich, bis diese einen neuen Wirtschaftsplan beschließen.
- (2) Der durch die Wohnungseigentümer beschlossene Wirtschaftsplan behält seine Gültigkeit auch über das vorgesehene Wirtschaftsjahr hinaus, und zwar solange, bis durch die Wohnungseigentümer ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen ist.
- (3) Nach Ablauf eines jeden Kalenderjahres hat der Verwalter eine Jahresabrechnung zu erstellen.
- (4) Etwaige Fehlbeträge aus der Jahresrechnung sind von den Wohnungseigentümern unverzüglich nachzuleisten, etwa zuviel gezahlte Beträge sind den Woh-

nungseigentümern für das nächste Wirtschaftsjahr gutzuschreiben. Zuviel gezahlte Beträge und Abrechnungsguthaben werden nicht verzinst.

§ 13

Eigentümerversammlung

- (1) Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Gemeinschaftsordnung die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet. Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so kann das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden.
- (2) Neben dieser Versammlung aller Wohnungseigentümer können Untereigentümergeinschaften aus einer Gruppe von bestimmten Wohnungseigentümern gebildet werden. Ihre Zuständigkeit ergibt sich aus § 10 Abs. (2) dieser Gemeinschaftsordnung: nämlich Beschlussfassung über Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung, deren Kosten sich einer bestimmten Gruppe von Wohnungseigentümern eindeutig zurechnen lassen. Derartige Versammlungen von Untereigentümergeinschaften sind einzuberufen, wenn es ein Viertel der betreffenden Gruppe vom Verwalter verlangt oder wenn es der Verwalter für zweckdienlich erachtet. Sie sollen möglichst gemeinsam - ungeachtet ihrer rechtlichen Verselbständigung - mit einer Versammlung aller Wohnungseigentümer stattfinden. Die nachstehenden Bestimmungen (Absätze 4 bis 11) über die Eigentümerversammlung gelten auch für die Versammlungen der Untereigentümergeinschaften.
- (3) Der Verwalter ist verpflichtet, die Eigentümerversammlungen einmal im Jahr unter Bekanntgabe der Tagesordnung einzuberufen (ordentliche Eigentümerversammlung).
- (4) Für die ordnungsgemäße Einberufung genügt eine schriftliche Einladung an die dem Verwalter zuletzt genannte Anschrift jedes Wohnungseigentümers unter Einhaltung einer Frist von mindestens einer Woche. Die Ladungsfrist kann in dringenden Fällen auf drei Tage abgekürzt werden.
- (5) Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als fünfzig Prozent der stimmberechtigten Wohnungseigentümer vertreten sind. Ist die Versammlung hiernach nicht beschlussfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleicher Tagesordnung einzuberufen; diese ist in jedem Falle beschlussfähig (hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen).

- (6) Ein Wohnungseigentümer kann sich durch seinen Ehegatten, den Verwalter oder einen anderen Wohnungseigentümer vertreten lassen. Die Vertretungsbefugnis ist - außer bei Vertretung durch Ehegatten - durch Aushändigung einer schriftlichen Vollmacht nachzuweisen.
- (7) Jedes Wohnungseigentum gewährt eine Stimme.
- (8) Soweit in dieser Gemeinschaftsordnung nicht etwas anderes geregelt ist, wird mit einfacher Mehrheit abgestimmt. § 18 Abs. 3 WEG bleibt unberührt.
- (9) Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit wird von der Zahl der abgegebenen Stimmen ausgegangen. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen.
- (10) Den Vorsitz der Eigentümerversammlung führt der Verwalter oder eine von ihm beauftragte Person. Der Vorsitzende ist zur Protokollierung verpflichtet. Er unterzeichnet das Protokoll.
- (11) Auch ohne Wohnungseigentümerversammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu dem Beschluss schriftlich erklärt haben.

§ 14 Verwalter

- (1) Zum ersten Verwalter wird INDUSTRIA bestellt.
- (2) Die Bestellung erfolgt bis zum 31. Oktober 2007.
- (3) Die Wohnungseigentümer ermächtigen den Verwalter über § 27 WEG hinaus:
 - die Wohnungseigentümer gerichtlich (sowohl im Aktiv- als auch im Passivprozess) und außergerichtlich in allen Angelegenheiten der Verwaltung zu vertreten und im Rahmen der Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und andere Rechtshandlungen vorzunehmen;
 - die von den Wohnungseigentümern zu leistenden Hausgelder und sonstige der Gemeinschaft geschuldeten Beträge einzuziehen und gegenüber säumigen Wohnungseigentümern sowie gegenüber Dritten gerichtlich oder außergerichtlich im eigenen Namen aufzutreten.
- (4) Die Wohnungseigentümergeinschaft wird dem jeweiligen Verwalter einen

notariell beglaubigten Nachweis über seine Verwaltereigenschaft auf Kosten der Gemeinschaft ausstellen.

- (5) Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB für Rechtsgeschäfte, die ihn als Verwalter einerseits und als Sondereigentümer andererseits betreffen, befreit.

§ 15

Bauliche Veränderungen

- (1) Der jeweilige Eigentümer von zwei aneinandergrenzenden Eigentumswohnungen ist berechtigt, eine Trennwand, auch soweit es sich um eine tragende Trennwand handelt, zu durchbrechen, um eine unmittelbare Verbindung zwischen beiden Eigentumswohnungen zu schaffen. Ferner ist der jeweilige Eigentümer von zwei übereinander liegenden Eigentumswohnungen berechtigt, die Decke zwischen diesen Wohnungen zu durchbrechen, um eine Verbindungstreppe zu schaffen. Die jeweiligen baurechtlichen Vorschriften müssen bei diesen Maßnahmen beachtet und die Sondereigentumsfähigkeit (Abgeschlossenheit) der Eigentumswohnungen dürfen nicht aufgehoben werden. Derartige Maßnahmen sind nur mit schriftlicher vorheriger Zustimmung des Verwalters zulässig. Schäden am Gebäude, die die anderen Wohnungseigentümer berühren, dürfen nicht entstehen.
- (2) Die Wohnungseigentümer haben das Recht, in einer Eigentümerversammlung durch Beschluss eine Erweiterung oder eine Neukonstruktion der vorhandenen Balkone oder auch den Bau zusätzlicher Balkone zu beschließen. Die Kosten derartiger Baumaßnahmen sind nur von denjenigen Wohnungseigentümern zu tragen, deren Wohnungseigentum betroffen ist. Die Aufteilung der Kosten erfolgt entsprechend einem verursachungsgerechten Maßstab. Wohnungseigentümer, deren Wohnungseigentum durch diese Baumaßnahmen nicht betroffen ist, haben bei der Beschlussfassung kein Stimmrecht. Stimmberechtigt sind somit nur diejenigen Wohnungseigentümer, deren Wohnungseigentum durch eine solche Baumaßnahme betroffen ist. Für die Wirksamkeit des Beschlusses bedarf es einer qualifizierten Mehrheit von mindestens $\frac{2}{3}$ aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer. Die überstimmten oder nicht erschienenen Wohnungseigentümer sind an den Beschluss gebunden und haben sich an den Kosten zu beteiligen.

§ 16 Wiederherstellungspflicht

- (1) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind dessen Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen. Decken die Versicherungssumme und sonstige Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteils zu tragen.
- (2) Jeder Eigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaus 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 beglaubigte Veräußerungsvollmacht zu erteilen. Dabei ist der Verwalter zu ermächtigen, das Wohnungseigentum zum marktüblichen Wert freihändig zu veräußern oder nach Maßgabe der §§ 53 ff. WEG versteigern zu lassen.
- (3) Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so kann jeder Wohnungseigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Dies gilt nur, solange die Zerstörung alle Häuser betrifft. Die Aufhebung kann abgewandt werden, wenn sich ein anderer Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereiterklärt, die Eigentumswohnung des die Aufhebung Verlangenden zum Schätzwert zu erwerben wenn gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen. Ist die Gemeinschaft aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und § 180 ZVG.

§ 17 Versicherungen

Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes sind folgende Versicherungen abzuschließen:

- Gebäudeversicherung, einschließlich Feuer-, Sturm- und Leitungswasserversicherung;
- Haftpflichtversicherung gegen eine Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus dem gemeinschaftlichen

Eigentum.

Die Auswahl des Versicherers sowie die Festlegung der Versicherungsbedingungen obliegt dem Verwalter. Nach Ermessen des Verwalters können weitere Versicherungen abgeschlossen werden.

§ 18

Änderungen der Gemeinschaftsordnung

Teil C dieser Urkunde (Gemeinschaftsordnung) - mit Ausnahme des § 15 - kann durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer geändert werden. Ein solcher Beschluss bedarf in Abweichung des § 13 Abs. (8) der Gemeinschaftsordnung zu seiner Wirksamkeit einer qualifizierten Mehrheit von 2/3 der abgegebenen Stimmen; ferner ist die Eigentümerversammlung, in der über die Änderung dieser Gemeinschaftsordnung beschlossen werden soll, abweichend von § 13 Abs. (5) der Gemeinschaftsordnung nur dann beschlussfähig, wenn mehr als zwei Drittel der stimmberechtigten Wohnungseigentümer erschienen oder vertreten sind; §13 Abs. (5) Satz 2 (zweite Versammlung) gilt auch hier. Für eine Änderung der Gemeinschaftsordnung muss ein sachlicher Grund vorliegen; auch dürfen einzelne Wohnungseigentümer gegenüber dem früheren Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden.

§ 19

Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Urkunde unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die unwirksame Bestimmung ist in diesem Falle durch eine Bestimmung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt. Entsprechendes gilt für eventuelle Lücken.

D.

Spezielle Regelungen im Hinblick auf den Erbbauvertrag

§ 20

Der Erbbauvertrag

INDUSTRIA hat mit dem Grundstückseigentümer (St. Katharinen- und Weißfrauenstift) durch einen Nachtragsvertrag vom 22. Oktober 2002 (Urkundenrolle Nr.

1102/2002 des Notars Dr. Klaus Engfer in Frankfurt am Main) das bestehende Erbbaurechtsverhältnis neu geregelt (im folgenden „**Erbbauvertrag**“).

Der Erbbauvertrag liegt in Urschrift vor und wird als **Anlage 3** zu dieser Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung genommen. Die Erschienenen erklären, dass ihnen der Inhalt des Erbbaurechtsvertrages bekannt ist und sie daher auf ein Vorlesen verzichten. Der Erbbauvertrag ist Bestandteil dieser Urkunde.

§ 21

Höhe des Erbbauzinses, keine gesamtschuldnerische Haftung

Die Höhe des von den Wohnungserbbauberechtigten an den Grundstückseigentümer zu zahlenden Erbbauzinses richtet sich nach der Quote des in § 3 dieser Urkunde erwähnten Miterbbaurechtsanteils. Die jeweilige Höhe des Erbbauzinses ergibt sich aus der **Anlage 4** zu dieser Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung.

Eine gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungserbbauberechtigten bezüglich aller Verpflichtungen der Inhaber anderer Wohnungserbbaurechte aus dem Erbbaurechtsvertrag ist gegenüber dem Grundstückseigentümer ausgeschlossen.

§ 22

Einziehung des Erbbauzinses durch den Verwalter

Die Wohnungserbbauberechtigten ermächtigen den jeweiligen Verwalter, den von ihnen an den Grundstückseigentümer zu zahlenden Erbbauzins in seiner jeweiligen Höhe einzuziehen und an den Grundstückseigentümer abzuführen. Eine eigene Haftung bzw. Ausfallhaftung des Verwalters gegenüber dem Grundstückseigentümer besteht nicht.

§ 23

Zustimmung des Grundstückseigentümers

Der Grundstückseigentümer (St. Katharinen- und Weißfrauenstift), vertreten durch den Erschienenen zu 3, stimmt hiermit allen Teilen dieser Urkunde zu.

E.
Schlussbestimmungen

§ 24
Kosten

Die Kosten dieser Urkunde trägt INDUSTRIA.

§ 25
Eintragungsbewilligung und -antrag

INDUSTRIA **bewilligt** und **beantragt**, im Erbbaugrundbuch von Frankfurt am Main des Amtsgerichts Frankfurt am Main Bezirk 16 Blatt 2476 einzutragen:

- die Teilung des Erbbaugrundstücks in 64 Wohnungserbbaurechte gemäss § 3 der Teilungserklärung,
 - die Aufteilung des Gesamterbbauzinses gemäß Anlage 4 auf die einzelnen Wohnungserbbaurechte dergestalt, dass bei jedem Wohnungserbbaurecht die darauf entfallenden vier Teilerbbauzinsbeträge unter Angabe der vier Anfangstermine und
 - als Inhalt des Sondereigentums die in Abschnitt C. (Gemeinschaftsordnung) enthaltenen Bestimmungen.
-

Anlage 4 (Erbbauzinsaufstellung) wurde den Erschienenen zur Kenntnisnahme vorgelegt und von ihnen unterschrieben, nachdem sie auf ein Vorlesen dieser Anlage verzichtet hatten.

Das Protokoll wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, die Pläne zur Durchsicht vorgelegt, von ihnen genehmigt; sodann wurde das Protokoll von ihnen und dem Notar eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

Reim
Dietrich
Günther

D.. Klaus Engfer, Notar.

