

lfd. Nr.	Nr. d. Teilungsplans	Typ	Miteilsanteile	taus-0.000	Nutz-bezw. Wohnfläche ca qm	Ré is Anzahl	Keller Nr.	Garegen-Platz Nr.	STOCKNR.
475	2731	M/A 1	30,411		144,13	4 ✓	563	--	--
476	2732	M/B 2	38,113		180,63	4-6 ✓	568	--	--
477	2733	M/C 1	31,167		147,71	5 ✓	569	--	--
478	2734	M/B 1	39,519		187,26	5 ✓	565	--	--
479	2801	C 2A	13,327		63,16	3 ✓	532	--	--
480	2802	E 2	5,226		24,77	1 ✓	--	--	--
481	2803	E 1	7,535		35,71	1 ✓	118	--	--
482	2804	E 2	5,226		24,77	1 ✓	--	--	--
483	2805	A	29,949		141,94	5 ✓	389	--	--
484	2807	C 2C	13,242		62,76	3 ✓	533	--	--
485	2808	D 2	11,092		52,57	2 ✓	228	--	--
486	2809	K/B 4	9,018		42,74	1 ✓	434	--	--
487	2810	K/B 4	9,018		42,74	1 ✓	435	--	--
488	2811	K/B 4	9,018		42,74	1 ✓	436	--	--
489	2812	C 2	13,327		63,16	3 ✓	255	--	--
490	2813	E 2	5,226		24,77	1 ✓	--	--	--
491	2814	D 1	13,272		62,90	2 ✓	256	--	--
492	2815	C 1	14,148		67,05	3 ✓	257	--	--
493	2816	C 1	14,148		67,05	3 ✓	258	--	--
494	2817	E 2	5,226		24,77	1 ✓	--	--	--
495	2818	E 1	7,535		35,71	1 ✓	--	--	--
496	2819	D 2	11,092		52,57	2 ✓	131	--	--

Imm. Nr.	Nr. d. Teil- unges. Plans	Typ	Mittel- anteile 10.000	Nutr.-bezw. Komm. fläche CS GR	Stück- anzahl	Keller Nr.	Gemessen-Fläche Nr. Stg.
497	2901	C 2A	13,327	63,16	3	400	--
498	2902	E 2	5,226	24,77	1	--	--
499	2903	E 1	7,535	35,71	1	117	--
500	2904	E 2	5,226	24,77	1	--	--
501	2905	A	29,949	141,94	5	383	--
502	2907	C 2C	13,242	62,76	3	407	--
503	2908	D 2	11,092	52,57	2	227	--
504	2909	K/B 4	9,018	42,74	1	440	--
505	2910	K/B 4	9,018	42,74	1	441	--
506	2911	K/B 4	9,018	42,74	1	442	--
507	2912	C 2	13,327	63,16	3	265	--
508	2913	E 2	5,796	24,77	1	--	138 3.UG
509	2914	D 1	13,272	62,90	2	266	--
510	2915	C 1	14,148	67,05	3	267	--
511	2916	C 1	14,148	67,05	3	268	--
512	2917	E 2	5,796	24,77	1	--	129 3.UG
513	2918	E 1	7,535	35,71	1	--	--
514	2919	D 2	11,092	52,57	2	92	--
515	2920	Penthouse	54,155	256,66	6	557	--

lfd. Nr.	Nr. d. Teilungselemente	Typ	Miteig. bums- anteile 10.000	Nutz-bezw. Wohnfläche ca. qm	RF le Anzahl	Keller Nr.	Garagen-Platz Nr.	Stochl.
516	3001	C 2A	13,327	63,16	3	398	--	--
517	3002	E 2	5,226	24,77	1	--	--	--
518	3003	E 1	7,535	35,71	1	116	--	--
519	3004	E 2	5,226	24,77	1	--	--	--
520	3005	A	29,949	141,94	5	382	--	--
521	3007	C 2C	13,242	62,76	3	399	--	--
522	3008	D 2	11,092	52,57	2	449	--	--
523	3009	K/B 4	9,018	42,74	1	437	--	--
524	3010	K/A 2	10,607	50,27	1	444	--	--
525	3011	K/B 4	9,018	42,74	1	443	--	--
526	3012	C 2	13,327	63,16	3	272	--	--
527	3013	E 2	5,796	24,77	1	--	76	2.UE
528	3014	D 1	13,272	62,90	2	273	--	--
529	3015	C 1	14,602	67,05	3	274	15	1.0E
530	3016	C 1	14,148	67,05	3	275	--	--
531	3017	E 2	5,226	24,77	1	--	--	--
532	3018	E 1	7,535	35,71	1	--	--	--
533	3019	D 2	11,092	52,57	2	93	--	--

Nr.	Nr. d. Teil- ungsplans	Typ	Mittel anteil: 10.000	Nutz-bezw. Wohnfläche CG GR	St. me anzahl	Keller Nr.	Caragen-Plan Nr. Stoch.
534	3101	C 2A	13,327	63,16	3	396	--
535	3102	E 2	5,226	24,77	1	--	--
536	3103	E 1	7,535	35,71	1	115	--
537	3104	E 2	5,226	24,77	1	--	--
538	3105	A	29,949	141,94	5	561	--
539	3107	C 2C	13,242	62,76	3	397	--
540	3108	D 2	11,092	52,57	2	446	--
541	3109	K/B 4	9,018	42,74	1	447	--
542	3110	K/A 3	10,371	49,15	1	448	--
543	3111	K/B 4	9,018	42,74	1	450	--

lfd. Nr.	Nr. d. Teilungsplans	Typ	Miteig. anteile 10.000	Nutz-bezw. Wohnfläche ca qm	Reihe Anzahl	Keller Nr.	Garagen-Platz Nr.	Stöckzahl
544	3201	C 2A	13,327	63,16	3	391	--	--
545	3202	E 2	5,226	24,77	1	--	--	--
546	3203	E 1	7,555	35,71	1	108	--	--
547	3204	E 2	5,226	24,77	1	--	--	--
548	3205	A	29,949	141,94	5	560	--	--
549	3207	C 2C	13,242	62,76	3	390	--	--
550	3208	D 2	11,092	52,57	2	453	--	--
551	3209	K/B 4	9,018	42,74	1	454	--	--
552	3210	K/C 2	12,901	61,14	1	445	--	--
553	3226	M/C 2	25,419	120,47	3-5	564	--	--
554	3227	M/D 1	34,372	162,90	4-5	553	--	--
555	3228	M/E	30,569	145,35	4-5	552	--	--
556	3229	M/B 4	23,579	111,75	3-4	555	--	--
557	3230	M/A 2	24,693	117,03	4	554	--	--

lfd. Nr.	Nr. d. Teilungsplans	Typ	Miteigentumsanteil 10.000	Nutz-bzew. Wohnfläche ca qm	Rangzahl	Keller Nr.	Garagen-Platz Nr. Stockwerk
558	3301	C 2A	13,327	63,16	3	393	--
559	3302	E 2	5,226	24,77	1	--	--
560	3303	E 1	7,535	35,71	1	107	--
561	3304	E 2	5,226	24,77	1	--	--
562	3305	A	29,949	141,94	5	559	--
563	3307	C 2C	13,242	62,76	3	392	--
564	3308	D 2	11,092	52,57	2	455	--
565	3309	K/B 4	9,018	42,74	1	451	--
566	3310	K/C 2	12,901	61,14	1	452	--
567	3401	C 2A	13,327	63,16	3	388	--
568	3402	E 2	5,226	24,77	1	--	--
569	3403	E 1	7,535	35,71	1	106	--
570	3404	E 2	5,226	24,77	1	--	--
571	3405	A	29,949	141,94	5	558	--
572	3407	C 2C	13,242	62,76	3	394	--
573	3408	D 2	11,092	52,57	2	458	--
574	3409	K/B 4	9,018	42,74	1	457	--
575	3410	K/C 2	12,901	61,14	1	456	--
576	3411	Penthouse	54,155	256,66	6?	556	--

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

№	№. d. Teil- zahlungen	Typ	Wieder- aufums- anteile 10.000	Nutz-bez. W ohnfläche ca. qm	Anzahl	Keller №.	Gang- zonen- Stellen- №.
577	3501	C 2A	13,327	63,16	3	381	--
578	3502	E 2	5,226	24,77	1	--	--
579	3503	E 1	7,535	35,71	1	105	--
580	3504	E 2	5,226	24,77	1	--	--
581	3505	A	29,949	141,94	5	566	--
582	3507	C 2C	13,242	62,76	3	380	--
583	3508	D 2	11,092	52,57	2	461	--
584	3509	K/A 1	10,782	51,10	1	460	--
585	3510	K/C 2	14,390	68,20	1	459	--
586	3601	C 2A	13,327	63,16	3	386	--
587	3602	E 2	5,226	24,77	1	--	--
588	3603	E 1	8,105	35,71	1	104	55
589	3604	E 2	5,226	24,77	1	--	1. UG
590	3605	A	29,949	141,94	5	562	--
591	3607	C 2C	13,242	62,76	3	387	--
592	3608	D 2	11,092	52,57	2	463	--
593	3609	K/A 1	10,782	51,10	1	464	--
594	3610	K/C 1	14,390	68,20	1	462	--

Lfd. Nr.	Mr. d. Teilungsplans	Typ	Mittelsummenanteil 10.000	Nutz-bezw. Wohnfläche ca qm	Stückzahl	Keller Nr.	Garagen-Platz Nr.	Stock
595	3701	C 2A	13,327	63,16	3	384	--	--
596	3702	E 2	5,226	24,77	1	--	--	--
597	3703	E 1	8,105	55,71	1	103	16	1.0g
598	3704	E 2	5,226	24,77	1	--	--	--
599	3705	A	29,949	141,94	5	567	--	--
600	3707	C 2C	13,242	62,76	3	385	--	--
601	3708	D 2	11,662	52,57	2	--	87	3.Ug
602	3709	K/A 1	10,782	51,10	1	582	--	--
603	3710	K/C 1	14,960	68,20	1	583	79	2.U
604	3909	K/A 1	10,782	51,10	1	580	--	--
605	3910	K/C 1	14,390	68,20	1	581	--	--
606	3920	M/C 2	25,360	120,10	3	571	--	--
607	3921	M/D 2	19,389	91,89	3	570	--	--
608	3922	M/D 3	19,277	91,36	3	574	--	--
609	3923	M/B 3	25,462	117,97	3	587	80	2.Ug
610	3924	M/B 4	23,419	110,99	3	586	--	--
611	3925	M/A 2	24,619	116,68	4	585	--	--

Obj. Nr.	Mr. d. Teilungsgemeinschaft	Typ	Miteig. Anteile 10.000	Nutz-fl. bzw. Wohnfläche ca. qm	Rangzahl	Keller Nr.	Garagen-Platz Nr. Stockwerk
612	4009	K/A 1	10,782	51,10	1	578	--
613	4010	A/C 1	14,390	68,20	1	579	--
614	4109	K/A 1	10,782	51,10	1	573	--
615	4110	K/C 1	14,390	68,20	1	577	--
? 616	4111	Penthouse	54,155	256,66	6	584	--
617	4209	K/A 1	10,782	51,10	1	572	--
618	4210	K/C 1	14,390	68,20	1	576	--
619	4309	D	20,783	98,20	3	575	--

### III GEMEINSCHAFTSORDNUNG

Soweit im folgenden von Rechten und Pflichten der Wohnungseigentümer die Rede ist, gelten diese sinngemäß auch für den Teileigentümer.

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer der Wohnanlage Köln, Luxemburger Str. 124 - 136 bestimmt sich grundsätzlich nach den einschlägigen Vorschriften des WEG.

Gemäß den Bestimmungen des WEG und teilweise in Abweichung und Ergänzung der Vorschriften des WEG wird gemäß § 10 Abs. 2 WEG als Inhalt des Sondereigentums folgendes bestimmt:

#### § 1 Sondereigentum und gemeinschaftliches Eigentum

- 1) Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie alle nicht zum Sondereigentum, das im beiliegenden Aufteilungsplan besonders farblich gekennzeichnet ist, gehörenden Gebäudeteile und Anlagen. Auch Kellerräume gehören zum Sondereigentum. Präzisierungen des gemeinschaftlichen Eigentums durch Gesetz oder nachfolgende Bestimmungen bleiben vorbehalten.
- 2) Die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile sind im Aufteilungsplan gekennzeichnet. Von den im Sondereigentum stehenden Räumen zählen insbesondere folgende Bestandteile zum Sondereigentum:
  - a) Der Fußbodenoberbelag und der Deckenputz,
  - b) die nichttragenden und statisch nicht erforderlichen Zwischenwände,
  - c) der Wandputz und die Wandverkleidung auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände,
  - d) die Innenfenster und Innentüren,
  - e) Anlagen und Einrichtungen, die nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, die Zu- und Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen jeder Art von den Hauptsträngen an, soweit diese Gegenstände wesentliche Bestandteile des Grundstücks im Sinne des §§ 93 bis 95 des Bürgerlichen Gesetzbuches sind.
- 3) Im Gemeinschaftseigentum der Miteigentümer werden in der Tiefgaragenanlage (1., 2. und 3. Untergeschoß) und auf den Parkdecks im 1. und 2. Obergeschoß Kraftfahrzeugabstellplätze errichtet.

Die DEBA ist unwiderruflich berechtigt, mit Wirkung für und gegen alle Sondereigentümer Sondernutzungsrechte an diesen Abstellplätzen einzuräumen. Sie kann dieses Recht auch auf den Vorwarter übertragen. Inhaber der Sondernutzungsrechte müssen nicht Sondereigentümer sein. Der DEBA steht ein Entgelt für die Sondernutzung zu.

Die DEBA ist berechtigt, die Sondernutzung an einem Abstellplatz als Inhalt des Sondereigentums des Miteigentümers, dem der betreffende Abstellplatz zugewiesen wurde, im Grundbuch eintragen zu lassen.

- 4) Im Gemeinschaftseigentum der Miteigentümer befindet sich die nicht bebaute Grundstücksfläche des Anwesens. Die DEBA ist unwiderruflich berechtigt, mit Wirkung für und gegen alle Sondereigentümer Sondernutzungsrechte an bestimmten Teilflächen des Grundstückes, die im Aufteilungsplan (Erdgeschoßgrundriß) gesondert farblich gekennzeichnet sind, einzuräumen. Sie kann dieses Recht auch auf den Verwalter übertragen. Inhaber der Sondernutzungsrechte müssen nicht Sondereigentümer sein.

## § 2 Nutzungsrecht

- 1) Der jeweilige Inhaber des im Aufteilungsplan mit Nr. 00.15... (Eingangshalle) bezeichneten Teileigentums räumt allen Wohn- und Teileigentümern der Wohnanlage sowie deren Mietern ein Mitbenutzungsrecht an diesem Teileigentum ein.
- 2) Der Sondereigentümer hat das Recht der alleinigen und beliebigen Nutzung seines Wohnungs- bzw. Teileigentums sowie der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen sowie der gemeinschaftlichen Grundstücksfläche, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz und dieser Urkunde ergeben.

Zur Mitbenutzung stehen insbesondere zur Verfügung:

Hauszugänge, Treppenhaus, nicht im Sondereigentum stehende Garagenflächen, Waschküche, Trockenraum, Luftschutzkeller, Zentralheizung, Warmwasserversorgung, Fahrstuhlanlagen, Gemeinschaftsantenne, Müllschluckanlage etc.

Bei der Ausübung seines Nutzungsrechtes ist der Wohnungseigentümer im Interesse des friedlichen Zusammenlebens aller Hausbewohner an die Grundsätze von Treu und Glauben, an die Verkehrssitten sowie insbesondere an die Verpflichtungen von § 14 WEG gebunden. Die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Anlagen, Einrichtungen und Teile des Grundstückes sind schonend und pfleglich zu behandeln.

- 3) Die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung bedarf der schriftlichen, jederzeit widerrufbaren Einwilligung des Verwalters, soweit dies nicht bereits auf Grund einer Dienstbarkeit verboten oder beschränkt ist.
- 4) Einer Einwilligung der Eigentümergemeinschaft zur Überlassung der Wohnung an Dritte bedarf es nicht. Der jeweilige Sondereigentümer hat in diesem Fall dafür zu sorgen, daß die Wohnungsbewohner der, dieser Urkunde beigehefteten, Hausordnung beitreten. Bei einer solchen Überlassung der Wohnung muß er jedoch im Interesse der Hausgemeinschaft dies dem Hausverwalter unverzüglich und unaufgefordert bekanntgeben.

### § 3 Übertragung des Wohnungseigentums

- 1) Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.
- 2) Die Veräußerung bedarf keinerlei Zustimmung. Im Falle der Veräußerung hat der Veräußerer die Verwaltung unverzüglich von der Veränderung, unter Benennung des Erwerbs, in Kenntnis zu setzen.
- 3) Der Veräußerer einer Wohnung kann nicht verlangen, daß ihm sein Anteil am Verwaltungsvermögen, insbesondere an der Instandsetzungsrücklage, ausbezahlt wird. Sämtliche vom Voreigentümer bereits geleisteten Zahlungen und Rücklagen gehen auf den Nacherwerber über. Der Erwerber haftet gesamtschuldnerisch für etwaige Rückstände. Die Auseinandersetzung ist Sache des Veräußerers und des Erwerbers.

### § 4 Instandhaltung und Instandsetzung

- 1) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, neben seinem Sondereigentum die Heizkörper, gegebenenfalls die Wärmeverbrauchsmesser sowie die Anschlüsse an die Zentralheizung und an die Kalt- und Warmwasserversorgung innerhalb seiner Sondereigentumsräume selbst instandzuhalten und instandzusetzen. Er hat jeden Schaden daran, insbesondere an Toilett, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die für dessen Bestand und Funktion erforderlich sind, unverzüglich zu beheben. Hiervon ausgenommen sind reine Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung wie das Tapezieren, Anstreichen und Kalken der Wände und Decken, der Innenanstrich von Fenstern und Türen. An den vorgefertigten Installationsblöcken dürfen keinerlei Bohr- oder Stemmarbeiten vorgenommen werden.
- 2) Schäden am Sondereigentum Dritter und am gemeinschaftlichen Eigentum, die infolge unsachgemäßer Behandlung durch einen Wohnungseigentümer, seine Angehörigen oder Personen, denen er sein Sondereigentum oder Teile davon überlassen hat, verursacht wurden, sind vom betreffenden Wohnungseigentümer zu tragen.
- 3) Soweit sich nicht aus Absatz 1 und 2 etwas anderes ergibt, obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes und des Grundstückes den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich; sie ist vom Verwalter durchzuführen. Bei Aufträgen über 5.000,- DM im Einzelfall, die den C-Flügel betreffen, ist vor Auftragsvergabe das Studentenwerk zu konsultieren.

Die äußere Gestaltung der Gebäude darf nicht verändert werden.

Bei Verkauf oder Verpachtung der Heizzentrale, obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung der gesamten technischen Anlagen und Einrichtungen dem Wärmeunternehmen.

- 4) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.
- 5) Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnung auf notwendig werdende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grunde ist die Überprüfung auch sonst zulässig.
- 6) Für den Fall völliger oder teilweiser Zerstörung des Gebäudes bestimmen sich die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer nach § 6.

#### § 5 Versicherungen

- 1) Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes sind folgende Versicherungen abzuschließen:
  - a) eine Versicherung gegen eine Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht des Grundstückseigentümers,
  - b) eine Gebäudebrandversicherung,
  - c) eine Leitungswasserschadenversicherung incl. Abwasserschadenversicherung,
  - d) evtl. eine Sturmschadenversicherung und Glasbruchversicherung,
  - e) evtl. eine Gewässerschadenversicherung.

Die Sachversicherungen zu b), c) und d) sind zum gleitenden Neuwert und durch Zusatzversicherung bis zur Höhe des Wiederherstellungsaufwandes, die Versicherungen zu a) und e) in angemessener Höhe abzuschließen.

- 2) Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt dem Verwalter. Sämtliche Versicherungen gehen zu Lasten der Eigentümergemeinschaft; Zusatzversicherungen auf Wunsch eines einzelnen Wohnungseigentümers gehen zu dessen Lasten.

#### § 6 Wiederherstellung des Gebäudes

- 1) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherung (§ 5) oder durch sonstige Ansprüche voll gedeckt sind. Es wird heute schon mit schuldrechtlicher Wirkung bestimmt, daß zum Wiederaufbau diejenige Bauträgersgesellschaft gegen Entgelt berechtigt sein soll, die den Erstaufbau betreut hat, bzw. deren Rechtsnachfolger.

210

- 2) Sind die Kosten der Wiederherstellung nicht gemäß Abs. 1 gedeckt, so kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangt werden, wenn die zur Wiederherstellung erforderlichen Mittel innerhalb angemessener Frist zu zumutbaren Bedingungen aufgebracht werden können.
- 3) Besteht eine Pflicht zur Wiederherstellung nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

Bevollmächtigung, Vollmacht

- 1) Soweit mehrere Personen am Wohnungseigentum beteiligt sind, bestellen sie sich hiermit gegenseitig zum Bevollmächtigten. Der Bevollmächtigte ist berechtigt, für alle Beteiligten im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum Willenserklärungen abzugeben und entgegenzunehmen. Ihm obliegt die Ausübung und Wahrnehmung aller Rechte und Pflichten, die mit dem Sondereigentum und dem Vertragsverhältnis zusammenhängen, soweit eine Stellvertretung gesetzlich überhaupt zulässig ist.

Sind auf Grund dieser Bestimmungen mehrere Personen bevollmächtigt, kann der Verwalter verlangen, dass ihm ein einziger Bevollmächtigter benannt wird.

- 2) Bei ausländischen oder nicht in Deutschland wohnenden Personen ist ein Zustellungsbevollmächtigter mit dem Wohnsitz in Deutschland zu bestellen, Schäden aus Nichtbestellung hat der Wohnungseigentümer zu tragen. Der Wohnungseigentümer unterwirft sich mit schuldrechtlicher Wirkung auf Anforderung des Verwalters einer Vertragsstrafe zu Gunsten der Wohnungseigentümergeinschaft, die der Instandsetzungsrücklage zuzuführen ist, in Höhe von DM 5.000,-- falls ein Bevollmächtigter innerhalb von sechs Wochen nach Aufforderung nicht benannt wird.

§ 8 Recht der Wohnungseigentümergeinschaft auf Veräußerung des Wohnungseigentums

- 1) Die Voraussetzungen zur Entziehung des Wohnungseigentums im Sinne von § 18 WEG liegen insbesondere vor, wenn
  - a) der Wohnungseigentümer mit den in § 9 bezeichneten Zahlungsverpflichtungen zu einem Betrag in Verzuge ist, der die für einen Zeitraum von mehr als 6 Monaten nach § 9 Abs. III zu leistenden Abschlagszahlungen übersteigt und mindestens DM 500,-- erreicht. Für das Studentenwerk gilt diese Pauschale, wenn es mit einem Betrag von DM 10.000,-- im Rückstand ist.
  - b) sich der Wohnungseigentümer oder eine Person, die seinem Hausstand angehört, einer so erheblichen Belästigung

eines Wohnungseigentümers oder eines Hausbewohners schuldig macht, daß auch bei Berücksichtigung der dem Wohnungseigentümer durch diese Teilungserklärung eingeräumten besonderen Rechtsstellung den anderen Wohnungseigentümern die Fortsetzung der Gemeinschaft 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 nach § 2 zulässigen Weise 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 nicht binnen angemessener Frist diese zur Aufgabe der vertragswidrigen Nutzung veranlaßt oder nicht aus der Wohnung entfernt;

Das Studentenwerk ist verpflichtet, im beschriebenen Fall (Abschn. 1) b und c) den Mieter aus der Wohnung zu entfernen. Eine Entziehung von Wohnungseigentum ist nicht möglich, nur für den Fall, daß die möglichen Rechtsmittel nicht ausgeschöpft und die Konsequenzen nicht ausgenutzt werden.

- d) der Wohnungseigentümer die ihm gemäß § 4 obliegende Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht in erheblichem Umfang verletzt und ihr trotz Aufforderung des Verwalters nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt;
- e) die Rechtsnachfolger des Wohnungseigentümers im Falle des § 7 trotz Aufforderung durch den Verwalter nicht einen Bevollmächtigten bestellen.

- 2.) Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so müssen die in einer Person sich ergebenden Gründe auch die anderen gegen sich gelten lassen.

## § 9 Kosten des Wohnungseigentums

### I. Kostenarten

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen, Beiträge zur Deckung der jährlich anfallenden Unkosten zu leisten.

Diese setzen sich zusammen aus:

1. Bewirtschaftungskosten
  - a) allgemeine Betriebskosten
  - b) Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten einschließlich Instandsetzungsrücklage
2. Heizungs- und Warmwasserkosten
3. Verwaltungsgebühr

Über die Bewirtschaftungskosten einschl. der Heizungskosten wird nach den Bestimmungen des Gesetzes ein Wirtschaftsplän (§ 11) aufgestellt.

## II. Kostenbeschreibung

### 1. Die allgemeinen Betriebskosten umfassen:

- a) Steuern und sonstige öffentlich-rechtliche Lasten und Abgaben jeder Art, unabhängig von ihrer Bezeichnung, die nicht gemäß dieser Urkunde oder Gesetz von dem Wohnungseigentümer direkt zu bezahlen sind;
- b) die Versicherungsprämien gemäß § 5 Ziffer 1,
- c) die Wartung der Gemeinschaftsantenne,
- d) die Wartung der Fahrstuhl Anlagen,
- e) die Wartung der Müllschluckanlage,
- f) den Wasserverbrauch,
- g) den Stromverbrauch für die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Räume, Anlagen und Einrichtungen wie für allgemeine Beleuchtung, Läutevorrichtung, Fahrstuhl etc., nicht jedoch für die Heizanlage,
- h) die Vergütung für die Hausmeister,
- i) Kosten für die ständige personelle Besetzung der Eingangshalle,
- j) Kosten für die Reinigung, Pflege, Unterhaltung und Wartung der Eingangshalle einschließlich der Einrichtung,
- k) die Haus- und Hofreinigung, Gartenpflege und Unterhaltung der zum Anwesen gehörenden Gehwege und Zufahrten,
- l) alle sonstigen Kosten, die mit der Bewirtschaftung des Grundstückes und des Gebäudes zusammenhängen und notwendig sind.

Die auf das Sondereigentum treffenden und gemäß § 61 WEG selbstständig zu veranlagenden Steuern sind von den betreffenden Sondereigentümern selbst zu tragen (z.B. Grundsteuer). Dasselbe gilt für gemeindliche Abgaben wie z.B. für Müllabfuhr und Straßenreinigung, sofern diese zusammen mit den Steuern erhoben werden; andernfalls gehen diese zu Lasten der Betriebskosten.

### 2. Die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten und die Instandsetzungsrücklage bestehen aus:

- a) den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung der im gemeinschaftlichen Gebrauch liegenden Räume, Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen, soweit diese gemäß § 4 den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, insbesondere den Reparaturkosten jeder Art an:
  - Hauptmauern (ausgenommen kleinere Reparaturen an im Innern der Wohnung gelegenen Teilen), Dachwerk, Kaminen, äußeren Verzierungen der Außenmauern, Mauerbewurf, Geländern, Ballustraden und Balkonen, Außenanstrich der Fenster und Türen (nicht aber an Jalousien und deren Zubehör),

- Leitungen für Wasser, Elektrizität, Zentralheizung (mit Ausnahme der Teile dieser Installation, die sich im Innern jeder Wohnung oder jeden Raumes befinden, dazugehören und zum ausschließlichen und besonderen Gebrauch jeder Wohnung bestimmt sind), Ableitungsröhren sowohl für Regenwasser wie für Haushaltswasser (wieweit ausgenommen die im Innern zum ausschließlichen und besonderen Gebrauch der betreffenden Wohnung oder Raumes gehörenden Teile),
  - Hof, Eingang, Vorraum, Treppen und Treppenabsätze, Gängen, gemeinschaftlichem Korridor des Erdgeschosses, Kellern, gemeinschaftlichen Teilen der Tiefgarage, Fahrstuhl-anlage, Hausmeisterwohnung samt Zubehör,
- b) einen Betrag für die Bildung einer angemessenen Instandsetzungsrücklage zur Vornahme späterer großer Instandsetzungsarbeiten.
3. Die Heizungs- und Warmwasserkosten bestehen aus den Kosten der von der Hausgemeinschaft verbrauchten Wärmeenergie und Warmwassermenge, der Wartung und Reparatur der entsprechenden Anlagen einschließlich Schornsteinreinigung, Stromverbrauch für die Heizanlage sowie eines Entgeltes für die Fertigung einer Heizkostenabrechnung.
4. Die Verwaltungsgebühr besteht aus der dem Verwalter monatlich zu zahlenden Vergütung für seine Verwaltungstätigkeit.

### III. Ermittlung und Tilgung der Kosten

1. Vom Wohnungseigentümer sind auf die laufenden Unkosten gemessene monatliche Vorausleistungen zu erbringen. Dabei errechnen sich:
- a) die Bewirtschaftungskosten (allgemeine Betriebskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, Instandsetzungsrücklagen) nach dem Wirtschaftsplan (vgl. § 11 Abs. 1 Nr. 1 WEG);
  - b) die Heizungs- und Warmwasserkosten nach dem gesamten tatsächlichen Verbrauchs- und Wartungsaufwand;
  - c) die Verwaltungsgebühr gemäß Verwaltervertrag.
2. Vor Verabschiedung des ersten Wirtschaftsplanes, vor der ersten Heizungs- und Warmwasserabrechnung sowie vor Neu festsetzung der Verwaltungsgebühr gemäß Verwaltervertrag sind monatlich folgende Vorausleistungen zu erbringen:
- a) für Bewirtschaftung 1,-- DM pro Quadratmeter Wohnfläche bzw. gewerblich genutzter Fläche;
  - b) für Heizung und Warmwasser <sup>1,--</sup>~~1,75~~ DM pro Quadratmeter Wohnfläche bzw. gewerblich genutzter Fläche;

2x

- c) für Verwaltung 0,25 DM pro Quadratmeter Wohnfläche - im Minimum jedoch 15,--DM und im Maximum 25,--DM je Wohnung und je gewerbliche Einheit - sowie 1,50 DM pro Garagen- bzw. Autoabstellplatz;

Das Studentenwerk zahlt für die Apartments im 5. - 25 OG des C - Flügels und für den ca. 22 qm grossen Verwaltungsraum im EG einen jährlichen pauschalen Verwaltungs-kostenbeitrag von 3.780,--DM. Für die vom Studentenwerk erworbenen 126 Autoabstellplätze ist ein Verwaltungs-kostenbeitrag von jährlich 500,--DM zu zahlen.

Die monatlichen Vorausleistungen für die Verwaltungs-, Bewirtschaftungs- und Heizungskosten sind viertel-jährlich zusammengefaßt und wie folgt zur Zahlung fällig:

für die Monate Jan., Febr., März	am 15.2.
für die Monate April, Mai, Juni,	am 15.5.
für die Monate Juli, Aug., Sept.	am 15.8.
für die Monate Okt., Nov., Dez.	am 15.11.

Soweit diese Vorausleistungen von der Wohnfläche bzw. gewerblich genutzten Fläche abhängig sind, ist dafür die qm-Angabe bei der Beschreibung des Sonder- bzw. Teileigentums innerhalb Abschnitt A dieser Urkunde maßgebend, jedoch unter 0,5 qm abgerundet, ab 0,5 qm aufgerundet auf volle qm.

Die Verwaltungskosten pro Garagen-bzw. Autoabstellplatz in Höhe von 18,--DM jährlich sind in einer Summe am 15.5. jeden Jahres zur Zahlung fällig. Die Zahlungen sind kostenfrei an den Verwalter oder an einen von ihm zu benennenden Dritten zu leisten.

Die Verwaltungs- und Bewirtschaftungskosten sind an den Verwalter, die Vorausleistungen für Heizungs- und Warmwasserkosten an den Betreiber des Heizwerks zu leisten.

3. Die endgültige Heizungs- und Warmwasserkosten-Abrechnung erfolgt auf Grundlage der jeweiligen Wohn- und Nutzfläche (das reine Wohnflächenmaß, ohne Loggien, Balkone, Terrassenflächen etc.) mit Ausnahme der Eingangshalle und unter Berücksichtigung eventuell vorhandener Verbrauchszähler. Im Rahmen der endgültigen Abrechnung hat jeder Sondereigentümer den auf ihn entfallenden Anteil an den Kosten für Heizung und Warmwasser zu tragen, gleichgültig, ob die Heizungs- und Warmwasseranlage von ihm benutzt wurde oder nicht. Sollten die Vorausleistungen hierfür voraussichtlich nicht ausreichen, kann sie der Betreiber des Heizwerks jederzeit einseitig abändern.

4. Die Abrechnung der auf jeden Wohnungs- bzw. Teileigentümer entfallenden Anteile an den allgemeinen Betriebskosten gem. Ziffer II, 1 und an den Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten einschließlich Instandsetzungsrücklage gem. II, 2, wird nach dem Verhältnis der Mitteilungsanteile ermittelt.

*Heizer  
Kuhn*

5. Die Bewirtschaftungskosten sowie die Heizungskosten für das gemeinschaftliche Eigentum Garagenanlage treffen nur deren Nutzungsberechtigte.  
Diese Kosten werden nach dem tatsächlichen Aufwand jeweils am Ende eines Wirtschaftsjahres auf die einzelnen Garagen bzw. Abstellplätze aufgeteilt; die nicht aufgeschlüsselten Kosten werden im Verhältnis der Eigentumsanteile aufgeteilt, die zu Abrechnungszwecken für jeden Garagenplatz bzw. Abstellplatz eine entsprechende Bewertung nach Miteigentumsanteilen erfahren haben und damit dem einzelnen Eigentümer zu seiner Wohnung zugerechnet werden. (Tiefgaragenplatz = 0,570/10.000, Einstellplatz überdacht = 0,454/10.000, Einstellplatz ohne Überd. = 0,380/10.000)
6. a) Für das in den Untergeschossen gelegene Umspannwerk/1 sind vom jeweiligen Miteigentümer die Instandhaltungs- und Reparaturkosten nur in dem Umfang zu bezahlen, wie sie direkt von diesem Teileigentum verursacht oder hierfür erforderlich sind.  
Von den allgemeinen Betriebskosten (§ 9, II, 1.) sind die unter § 9, II, 1c, d, e, f, g, i, j, aufgeführten Kosten nicht auf das Teileigentum "Umspannwerk/2 mit umzulegen.
- b) Das Teileigentum 0015, Eingangshalle, ist frei von Instandhaltungs- und Reparaturkosten (Bewirtschaftungskosten).
7. § 27, Absatz 4, Satz 2, WEG ist ausgeschlossen.

V. Abrechnung Geschäftsjahr

1. Der Verwalter ist verpflichtet, nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres, das jeweils auf den 30. Juni abzuschließen ist, dem Wohnungseigentümer eine Abrechnung über die von ihm an Bewirtschaftungskosten geleisteten Zahlungen vorzulegen, frühestens jedoch ein Jahr nach Fertigstellung der letzten Wohneinheiten bzw. gewerblich genutzten Einheit.
2. Die Heizungs- und Warmwasserkosten werden jeweils nach Ablauf einer Heizperiode vom Verwalter oder von einem von diesem beauftragten Dritten abgerechnet. Diese Abrechnung durch den Verwalter oder durch Dritte erfolgt gegen Entgelt.
3. Soweit sich danach Zahlungen als nicht ausreichend erweisen, ist der Wohnungseigentümer zur unverzüglichen Nachzahlung verpflichtet. Überzahlungen werden den Wohnungseigentümern anteilmäßig zurückerstattet.

10 Kostentragungspflicht

1. Die Abwesenheit eines Miteigentümers oder die Tatsache, daß sein Sondereigentum oder bestimmte Teile des Gemeinschaftseigentums weder durch ihn selbst, noch durch Dritte mit seiner Zustimmung benutzt werden, entbindet ihn nicht von der Beitragsleistung an die allgemeinen Lasten, auch für besondere Anlagen und Einrichtungen wie z.B. Fahrstuhl und Treppen. Das gleiche gilt für Heizungskosten. Kein Miteigentümer kann sich der Zahlung seiner Beträge zu den gemeinschaftlichen Lasten durch Aufgabe oder Verzicht auf sein Miteigentum an den von der Lastentragung betroffenen Gegenständen entziehen.

Zusatz bei /1 und das im 44. OG gelegene Heizwerk  
 Zusatz bei /2 und das Teileigentum "Heizwerk"

- Soweit Kosten, insbesondere Stromkosten für einzelne Hausteile getrennt ermittelt werden können, werden diese bei der Abrechnung auf die betreffenden Miteigentümer gesondert ungelegt.
2. Ein überstimmter oder bei der Beschlußfassung nicht anwesender Miteigentümer ist gleichwohl zur Beteiligung an den Kosten einer beschlossenen, gewöhnlichen oder außerordentlichen Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahme oder Verbesserung oder Änderung an gemeinschaftlichen Sachen, Teilen, Einrichtungen und Anlagen, verpflichtet. Ausnahmen gelten nur insoweit als nach § 22 Abs. 2 WEG auf die Zustimmung eines Miteigentümers zu einer baulichen Veränderung oder Aufwendung, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgeht, verzichtet werden kann, insbesondere also dann, wenn ein Ausschluß des nicht Mitstimmenden von der Nutzung der durch den Beschluß geschaffenen Neuerung tatsächlich möglich ist.
  3. Über die Vorschläge des Verwalters zur Durchführung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen stimmt die Wohnungseigentümerversammlung ab. Verfällt der Vorschlag der Ablehnung, haften die ablehnenden Miteigentümer den zustimmenden für alle Schäden, welche auf Grund der Nichtdurchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen entstehen, einschließlich Wertminderung, als Gesamtschuldner. Die Namen der ablehnenden Miteigentümer sind festzustellen und im Protokoll zu vermerken.
  4. Beschließt die Versammlung die Führung eines Rechtsstreites mit einfacher Mehrheit, so können sich die überstimmten Miteigentümer wie auch die abwesenden von den Folgen des Rechtsstreites im Falle des Unterliegens im Innenverhältnis nicht absondern und sich damit der Beitragsleistung zu den Kosten des Rechtsstreites nicht entziehen.

## § 11 Wirtschaftsplan

1. Der in § 9 erwähnte Wirtschaftsplan wird jeweils für ein Geschäftsjahr im voraus vom Verwalter aufgestellt und von den Wohnungseigentümern beschlossen. Er muß die allgemeinen Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie die Instandsetzungsrücklage gemäß § 9 in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe enthalten und gilt so lange, bis ein neuer Wirtschaftsplan aufgestellt und beschlossen wird. Bei Reparaturkosten ist zu berücksichtigen, daß ein angemessener Betrag zur Vornahme späterer großer Instandsetzungsarbeiten einer zu bildenden Rücklage zuzufügen ist. Der Instandsetzungsrücklage sind in den ersten 10 Jahren seit Begründung mindestens 1,- DM jährlich je Quadratmeter Wohnfläche zuzuführen.

2. Die Abrechnung auf Grund des Wirtschaftsplanes bezüglich der nach § 9 zu erbringenden Vorausleistungen erfolgt gemäß § 9 Abs. IV.
3. Die Wohnungseigentümersversammlung kann auf Grund des von ihr beschlossenen Wirtschaftsplanes eine Änderung der nach § 9 III 2 a zu erbringenden monatlichen Vorausleistungen beschließen.

## § 12 Wohnungseigentümersversammlung

1. Die Wohnungseigentümersversammlung dient der Besprechung gemeinsamer Probleme, der Beratung und Diskussion der gemeinschaftlichen Verwaltung und der Beschlußfassung. Einberufung, Durchführung, Stimmrecht und Beschlußfassungsfähigkeit richten sich nach dem Gesetz, vorbehaltlich nachfolgender Ergänzungen und Abweichungen.
2. Die Mehrheit berechnet sich nach den Stimmen des Anwesenden.
3. Ein Wohnungseigentümer mit mehreren Wohnungs- bzw. Teileigentumsrechten hat grundsätzlich so viele Stimmen als er Eigentumsrechte besitzt. Wer jedoch nur Eigentumsrechte an Wohnungen besitzt, hat in Angelegenheiten, die ausschließlich eine eventuelle Garagenanlage betreffen, kein Stimmrecht. Umgekehrt sind eventuelle Garagen-eigentümer, die kein Wohnungseigentum besitzen, in reinen Wohnungsangelegenheiten nicht stimmberechtigt.  
Das Studentenwerk hat für die Apartments im 5. - 25. OG des C-Flügels und für den Verwaltungsraum im EG 168 Stimmen.
4. Die Einberufung von Wohnungseigentümersversammlungen im Rahmen des § 24 WEG ist Sache des Verwalters. Eine nicht vom Verwalter einberufene Versammlung kann keine wirksamen Beschlüsse fassen. Zur Einberufung einer außerordentlichen Versammlung ist der Verwalter verpflichtet, wenn mehr als die Hälfte der Wohnungseigentümer unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes dies verlangen oder im Falle des § 6 Ziff. 3. Eigentümersversammlungen finden ausschließlich während der Geschäftszeit des Verwalters statt.

Ist die Wohnungseigentümergeinschaft gemäß § 25, Abs. III. WEG, nicht beschlußfähig, so kann der Verwalter am gleichen Tage eine neue Versammlung abhalten, sofern auch für diese neue Versammlung eine Einberufung zum gleichen Gegenstand erfolgte. Diese neue Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlußfähig (WEG, § 25, Abs. IV). In der Einberufung ist hierauf hinzuweisen.

5. Die Einberufung gilt als ordnungsgemäß, wenn die Einladung an die dem Verwalter zuletzt mitgeteilte Adresse abgesandt wurde.

- 6. Der Vorsitz in der Wohnungseigentümersversammlung steht dem Verwalter zu. Verzichtet dieser auf den Vorsitz, wählt die Versammlung mit einfacher Mehrheit einen Vorsitzenden aus ihrer Mitte.
- 7. Zu Beginn einer Versammlung stellt der Verwalter die form- und fristgerechte Einberufung sowie die Beschlußfähigkeit fest. Bei Widerspruch beschließt hierüber die Wohnungseigentümersversammlung. Die Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung kann bis zum Ablauf eines Monats nach Zugang der Verhandlungsniederschrift bei den Wohnungseigentümern angefochten werden; hierzu ist eine 2/3 Mehrheit, berechnet nach Stimmen, erforderlich.
- 8. Die Reihenfolge der in der Einberufung angekündigten Verhandlungsgegenstände kann geändert werden, wenn die Mehrheit der Versammlung nicht widerspricht. Unter der gleichen Voraussetzung können neue Punkte in die Tagesordnung aufgenommen werden; doch kann darüber nur beraten, nicht aber Beschluß gefaßt werden. Die Vervollständigung, Neufassung, Erweiterung oder Ergänzung eines Verhandlungsgegenstandes, soweit dadurch nicht dessen Substanz verändert wird, gilt nicht als neuer Verhandlungspunkt.
- 9. Der Verwalter ist vor jeder Beschlußfassung anzuhören. Nimmt er an einer Versammlung nicht teil, so kann er zu jedem Gegenstand eine schriftliche Stellungnahme einreichen, die der Versammlung vorzulesen und in das Sitzungsprotokoll aufzunehmen ist. Hat eine Versammlung in Abwesenheit des Verwalters und gegen dessen schriftliche Stellungnahme einen Beschluß gefaßt, so kann der Verwalter innerhalb zweier Monate nach Kenntnis dieses Beschlusses eine neue Versammlung über diesen Gegenstand, an der er teilnehmen muß, einberufen.
- 10. Vor jeder Beschlußfassung ist ein Antrag wörtlich in der Fassung zu protokollieren und vorzulesen, wie er zur Abstimmung gelangt. Annahme oder Ablehnung sind mit der entsprechenden Stimmenzahl im Protokoll zu vermerken.  
  
Beschlüsse sind in der Reihenfolge ihrer Annahme in ein Beschlußbuch einzutragen und zu nummerieren. Wird ein Beschluß später aufgehoben, angefochten oder bestätigt - auch gerichtlich - ist dies zu vermerken. Jeder Mit-eigentümer ist berechtigt, Protokolle und Beschlußbücher während der Geschäftszeit in den Geschäftsräumen des Verwalters einzusehen.
- 11. Außerhalb der Wohnungseigentümersversammlung können verbindliche Beschlüsse nur auf dem Zirkularwege nach Maßgabe von § 23 Abs. 3 WEG gefaßt werden.

§ 13 Verwalterbestellung und Verwalterbefugnisse

- 1. Als Verwalter für das gemeinschaftliche Eigentum wird bestellt:  
- Wohnbau CCAA Köln GmbH & Co, 5 Köln 1, Bolzengasse 1 -

2. Für die Abberufung des Verwalters bedarf es eines Beschlusses mit einer Mehrheit von zwei Dritteln, berechnet nach Stimmen. Außerdem bedarf die Abberufung und Neubesetzung eines Verwalters der Zustimmung aller Grundpfandgläubiger, die Darlehen bei der Errichtung der Gebäude gewährt haben.

Für die Abberufung des Verwalters und Kündigung des Verwaltervertrages aus wichtigem Grunde gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Bei einer Abberufung und Kündigung aus wichtigem Grunde steht dem Verwalter das Recht zu, gemäß § 43 ff WEG über die Gültigkeit der Abberufung und Kündigung des Verwaltervertrages binnen eines Monats seit dem Tage des Einganges der Abberufung oder Kündigung einen Beschluß des Amtsgerichtes zu beantragen.

3. Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus dem Gesetz und den Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung.

Der Verwalter ist insbesondere und außerdem befugt:

- a) mit Wirkung für die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen, insbesondere Vereinbarungen über die Kostenaufteilung von Aufwendungen, die auch Dritten dienen, mit diesen verbindlich zu treffen;
- b) die von den Wohnungseigentümern, Nießbrauchern und sonstigen Bewohnern des Anwesens gemäß § 9 zu entrichtenden Beiträge einzuziehen und Säumigen gegenüber namens der übrigen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend zu machen;
- c) im Rahmen des Wirtschaftsplanes Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten ausführen zu lassen, ohne die Miteigentümer vorher zu befragen;
- d) gerichtliche Zustellungen entgegenzunehmen und bei Gefahr im Verzuge die ihm erforderlich scheinenden Maßnahmen zu treffen; diese Befugnis beschränkt sich beim Studentenwerk nur auf seine Untermieter, soweit diese im Einzelfall keine Sonderregelung treffen. Sie gilt nicht für das Studentenwerk selbst;
- e) notfalls einen Beschluß nach § 18 WEG herbeizuführen;
- f) Hausmeister einzustellen und gegebenenfalls zu entlassen;
- g) die für die Besetzung der Eingangshalle erforderlichen Rechtsgeschäfte vorzunehmen, insbesondere entsprechende Dienstverträge abzuschließen bzw. aufzulösen.

Der Verwalter ist nicht gesetzlicher Vertreter der Eigentümergemeinschaft.

Über den Umfang der Vertretungsmacht ist dem Verwalter eine Vollmachtsurkunde auszuhändigen.

§ 14 Verwaltungsbeirat

Bei der ersten Wohnungseigentümersammlung wird gemäß § 29 WEG ein Verwaltungsbeirat bestellt. Er besteht aus höchstens fünf Personen, unter denen das Studentenwerk mit mindestens einem Beisitzer vertreten ist. für den Verwaltungsbeirat gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

§ 15 Teilnichtigkeit

Eine etwaige Teilnichtigkeit vorstehender Bestimmungen hat nicht die Nichtigkeit aller Bestimmungen dieser Urkunde zur Folge.

#### IV. Anträge an das Grundbuchamt

Die Grundstückseigentümer bewilligten und beantragten im Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbuch einzutragen:

1. Die in Kapitel A, Abschnitt II erklärte Begründung von Wohnungseigentum nach § 3 WEG und, soweit ein bestehender Miteigentumsanteil weiter aufgeteilt wird, die Aufteilung nach § 8 WEG.
2. Die in Kapitel A, Abschnitt III aufgeführte Gemeinschaftsordnung als Ergänzung und Abweichung von den Bestimmungen des WEG, soweit diese Bestimmungen eintragungsfähig sind.

Die Grundbuchanträge beziehen sich nicht auf die nachfolgenden Kapitel B (Verwaltungsvertrag), C (Verwaltervollmacht) und D (Hausordnung).

B VERWALTUNGSVERTRAG

Zwischen jedem einzelnen Sondereigentümer und damit der Gemeinschaft der Eigentümer der Wohnanlage Luxemburger Straße. (Gemeinschaft)

und der

Firma WOHNBAU CCAA KÖLN  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung und Co.  
mit dem Sitz in Köln, Dolzengasse 1 (Verwalter)

wird folgender Vertrag abgeschlossen:

- § 1 Die Gemeinschaft überträgt dem Verwalter die Verwaltung ihres oben erwähnten Anwesens.
- § 2 Für die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters sind die §§ 27 und 28 WEG, der Inhalt der ihm bekannten Gemeinschaftsordnung, die demgemäß erfaßten Beschlüsse der Eigentümerversammlung und etwaige Entscheidungen des Gerichts maßgebend. Für jede Mahnung bei nicht pünktlichem Eingang der gemäß § 9 der Gemeinschaftsordnung zu entrichtenden Beiträge ist der Verwalter berechtigt, eine Mahngebühr in Höhe von 2,-- DM zu berechnen. Heiz- und Warmwasser-Kostenaufteilungen und diesbezügliche Abrechnungen sind nicht Aufgabe des Verwalters. Zur Ausübung seiner Befugnisse wird der Verwalter im Rahmen der nach folgenden Vollmacht ermächtigt.
- § 3 Für das Verhältnis des Verwalters zu der Gemeinschaft gilt im übrigen § 675 BGB (Geschäftsbesorgungsvertrag). Die Rechte der Gemeinschaft dem Verwalter gegenüber können nicht von einem einzelnen Eigentümer ausgeübt werden. Der Verwalter unterliegt nicht der Einzelanweisung durch einen Eigentümer.
- § 4 Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit eine monatliche Vergütung, die jeweils quartalsweise am 15.2., 15.5., 15.8. und 15.11 zusammen mit den Bewirtschaftungskosten zu zahlen ist. Diese Vergütung errechnet sich aus den in der Teilungserklärung genannten Größen der zu verwaltenden Wohnungen, und zwar pro qm-Wohnfläche 25,-- DM, im Minimum jedoch 15,-- DM, im Maximum 25,-- DM pro Wohnung; für Garagen bzw. Abstellplätze 1,50 DM. Für das 5. - 25. OG im C-Flügel und für den ca. 22 qm großen Verwaltungsraum erhält der Verwalter jährlich pauschal 3.780,-- DM. Für die vom Studentenwerk erworbenen 126 Garagenplätze erhält er jährlich pauschal 500,-- DM. Die aus dieser Grundlage errechnete und festgesetzte Verwaltungsvergütung kann jeweils zu Beginn eines Jahres erhöht oder ermäßigt werden, wenn sich die Tarifsteigerungen der in der Wohnungswirtschaft beschäftigten Angestellten entsprechend ändern. Dies gilt auch für die gesondert vereinbarte Verwaltungsgebühr des Kölner Studentenwerks.

§ 5 Werden am gemeinschaftlichen Eigentum Reparaturen mit einem Wert von über 5.000,-- DM ausgeführt, so hat der Verwalter Anspruch auf eine zusätzliche Vergütung. Diese beträgt in Prozenten der Reparaturkosten:

9 %	bis	10.000,--	DM
8 %	bis	40.000,--	DM
7 %	bis	80.000,--	DM
6 %	bis	200.000,--	DM

Werden Reparaturkosten über das Planungsbüro des Verwalters vergeben und abgewickelt, so werden hierfür nur die Gebühren gemäß GOA in Rechnung gestellt. Ausschreibung und Vergabe von Reparaturaufträgen im Wert von mehr als 10.000,-- DM im Einzelfall im Bereich des Sondereigentums des Studentenwerkes bedürfen der vorherigen Konsultation des Studentenwerks, außer wenn Gefahr im Verzuge ist.

§ 6 Dieser Vertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Für die Kündigung des Verwaltervertrages gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Der Verwalter kann mit 6monatiger Kündigungsfrist je auf das Ende eines Wirtschaftsjahres vom Vertrag zurücktreten. Das Vertragsverhältnis endet bei Auflösung der Gemeinschaft, gleich aus welchem Grunde. Der Verwalter erklärt sich jedoch bereit, seine Tätigkeit während der Auseinandersetzung der Gemeinschaft fortzuführen, wenn dies von den Eigentümern beschlossen wird.

§ 7 Jeder Sondereigentümer hat im Falle einer gesetzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Wohnungseigentums den Erwerber zum Eintritt in diesen Vertrag zu verpflichten.

- 50 -

VERWALTERVOLLMACHT

Die Firma Wohnbau CCAA Köln  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung und Co. mit dem Sitz  
in Köln als Verwalterin der Wohnanlage Luxemburger Straße

wird hiermit von der Eigentümergemeinschaft dieses Anwesens  
ermächtigt, alle in Ausführung der Beschlüsse der Eigentümer-  
versammlung notwendigen Rechtsgeschäfte vorzunehmen und die  
Gesellschaft der Eigentümer gegenüber Behörden und Privat-  
personen zu vertreten.

Zum Nachweis seiner Berechtigung ist eine beglaubigte Abschrift  
des Protokolls über den Versammlungsbeschluss erforderlich und  
genügend.

Die Vollmacht erstreckt sich auf sämtliche gemäß den Bestimmungen  
des WEG dem Verwalter zustehenden Rechte, insbesondere und außer-  
dem auf diejenigen gemäß § 27 WEG sowie auf folgende Befugnisse:

- a) mit Wirkung für die Wohnungs- und Teileigentümer im Rahmen  
seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und  
sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen, insbesondere Verein-  
barungen über die Kostenaufteilung von Aufwendungen, die  
auch Dritten dienen, mit diesen verbindlich zu treffen;
  - b) die von den Wohnungs- und Teileigentümern, Nießbrauchern und  
sonstigen Bewohnern des Anwesens an die gemeinschaftlichen  
Kosten und Lasten zu entrichtenden Beiträge einzuziehen und  
Säumigen gegenüber namens der übrigen Wohnungs- und Teil-  
eigentümer gerichtlich geltend zu machen;
  - c) im Rahmen des Wirtschaftplanes Instandhaltungs- und Instand-  
setzungsarbeiten ausführen zu lassen, ohne die Miteigentümer  
vorher zu befragen;
  - d) gerichtliche Zustellungen entgegenzunehmen und bei Gefahr  
im Verzuge die ihm erforderlich scheinenden Maßnahmen zu  
treffen; diese Befugnis beschränkt sich beim Studentenwerk  
nur auf seine Untermieter, soweit diese im Einzelfall keine  
Sonderregelung treffen. Sie gilt nicht für das Studentén-  
werk selbst.
  - e) notfalls einen Beschluss nach § 18 WEG herbeizuführen;
  - f) Hausmeister einzustellen und gegebenenfalls zu ent-  
lassen;
  - g) die für die Besetzung der Eingangshalle erforderlichen Rechts-  
geschäfte vorzunehmen, insbesondere entsprechende  
Dienstverträge abzuschließen bzw. aufzulösen;
- seine Aufgaben und Befugnisse für dauernd oder für eine  
bestimmte Zeit ganz oder teilweise einem Dritten zu übertragen.
- 1) Verwalter und seine Geschäftsführer sind von den Beschränkungen  
des § 181 BGB befreit und zur Untervollmachterteilung berechtigt.
  - 2) Vollmacht erlischt nicht durch den Tod des Vollmachtgebers.

## D HAUSORDNUNG

Ein friedliches Zusammenleben aller Hausbewohner ist nur dann möglich, wenn jeder einzelne den guten Willen zu gedehlicher Nachbarschaft auf der Grundlage gegenseitiger Rücksichtnahme und Achtung besitzt und bekundet.

Die Verwirklichung einer solchen idealen Hausgemeinschaft soll insbesondere durch die Beachtung nachstehender Regeln gefördert werden:

### 1. Die häusliche Ruhe

Der Wohncharakter des Hauses erfordert es, jedes störende Geräusch zu vermeiden sowie solche Tätigkeiten zu unterlassen, die die häusliche Ruhe beeinträchtigen. Insbesondere ist das Musizieren in der Zeit von 22 Uhr bis 8 Uhr und 13 Uhr bis 15 Uhr zu unterlassen. Hierzu gehört auch die störende Benutzung von Musikapparaten. Rundfunkgeräte sind stets auf Zimmerlautstärke zu stellen. Während des Musizierens und der Benutzung von Rundfunkgeräten, Grammophonen und sonstigen Musikapparaten sind die Fenster zu schließen. Die Hausbewohner haben darauf zu achten, daß sich ihre Kinder und ihr Dienstpersonal nicht im Hausflur, auf den Treppen oder an sonstigen gemeinschaftlichen Orten aufhalten und keinen Lärm verüben. Maschinen, deren Benutzungsgeräusche Zimmerlautstärke überschreiten, dürfen in den Wohnungen nur nach vorheriger Genehmigung des Verwalters verwendet werden. Soweit technisch möglich, sind solche Maschinen auf schalldämpfende Unterlagen wie Filz, Gummi usw. zu stellen. Dies gilt auch für genehmigungsfreie Haushaltsmaschinen, wie Wasch-, Näh- und Schreibmaschinen. Das Ausklopfen von Teppichen und Kleidungsstücken darf nur an den hierfür vorgesehenen Stellen vorgenommen werden und nur werktäglich zwischen 9 Uhr 30 und 12 Uhr. Diese Stellen müssen nicht auf dem Wohnungseigentumsgrundstück liegen. Fenster und Balkone dürfen zum Ausklopfen nicht benutzt werden.

### 2. Sorgfaltspflichten der Hausbewohner

Zum Schutze der Hausbewohner sollte die Haustüre im allgemeinen geschlossen bleiben. Kinderwagen, Fahrräder usw. dürfen nicht im Hausflur untergestellt werden; sie sind über Treppen und Flure zu tragen, nicht zu fahren. Fahrräder sind grundsätzlich im Keller abzustellen. Motorräder dürfen weder im Keller noch im Hausflur untergebracht werden. Der bei Transporten etwa entstehende Schmutz ist unverzüglich zu entfernen.

Der Hausbewohner haftet für alle Schäden, die von ihm im gemeinschaftlichen Gebäudeteil verursacht werden. Reparaturen am gemeinschaftlichen Gebäudeteilen dürfen jedoch nur nach vorheriger Genehmigung durch den Verwalter vorgenommen werden.

Das Anbringen von Anschlüssen an dem Schornsteinzug o.ä. bedarf der Zustimmung des Verwalters. Die Anbringung von einzelnen Außenantennen ist nicht gestattet. Der Eigentümer ist verpflichtet, sowohl Radioapparate als auch Fernseher an die Gemeinschaftsantenne anzuschließen.

In die Ausgußbecken der Wasserleitung und die Aborte dürfen keine Abfälle, Asche, schädliche Flüssigkeiten, sperrige Gegenstände usw. geworfen werden.

Blumenkästen auf den Balkonen dürfen nur in der von der Wohnbau Köln vorgesehenen Halterung aufgestellt und befestigt werden. Anderweitige Blumentöpfe o.ä. sind nicht statthaft. Kletterpflanzen an den Hauswänden werden nicht geduldet. Das Gießen der Pflanzen hat in einer Weise zu erfolgen, die weder den Verputz beschädigt, noch irgendwelche Personen belästigt. Fenster sind stets festzustellen und bei stürmischem Wetter zu verschließen.

Gemeinschaftliche Örtlichkeiten sowie Balkone und Terrassen dürfen nicht zu Lager- und Abstellzwecken benutzt werden. Brennbares, explosives und ätzendes Material darf in keinen Räumen aufbewahrt werden. Möbelstücke dürfen auf dem Balkon nicht abgestellt werden. Markisen dürfen nur in der vom Bauherrn vorgesehenen Halterung angebracht werden. Die Farbe wird von der Wohnbau Köln bestimmt. Hausbewohner, die ihre Wohnung länger als drei Tage unbewohnt lassen wollen, haben die Schlüssel ihrer Wohnungstüre einer leicht erreichbaren Vertrauensperson oder dem Verwalter auszubändigen und hiervon den Hausmeister zu benachrichtigen, damit notwendige-falls auch bei ihrer Abwesenheit die Wohnung zur Verhütung oder Beseitigung von Schäden betreten werden kann.

Auf Verhütung jeder Wasserschäden ist Bedacht zu nehmen, anderenfalls der verantwortliche Hausbewohner zum Ersatz herangezogen werden kann. Den Hausbewohner obliegt die sorgfältige Überwachung ihrer Wasserentnahme- und Ausgußstellen. Die Satzungsbestimmungen des Wasserwerkes sind zu beachten.

Das Betreten des Daches ist untersagt.

Die Vorgartenanlage sowie die Anpflanzungen im Hofe werden dem Schutze der Hausbewohner empfohlen.

### 3. Reinhaltungs- und Reinigungspflichten

Gesundheit und Sauberkeit gebieten es, der Verwaltung das Auftreten von Ungeziefern unverzüglich mitzuteilen. Das Halten von Hunden und sonstigen Tieren bedarf der vorgängigen schriftlichen Erlaubnis des Verwalters. Falls die Einwilligung erteilt wird, muß der Wohnungsinhaber dafür sorgen, daß durch die Tiere weder Schmutz noch Belästigungen verursacht werden. Daher müssen insbesondere Halter von Hunden ihre Hunde an der Leine führen, wenn sie die Wohnung verlassen, und das Bellen der Tiere verhindern. Es ist untersagt, Haustiere auf dem Grundstück frei herumlaufen zu lassen.

Die Wohnungsinhaber sind zur regelmäßigen Fortschaffung der Küchen- und sonstigen Abfälle in geschlossenen Metall- oder Plastikbehältern verpflichtet. Dazu steht in jedem Wohnflügel je Stockwerk ein Einwurfschacht für die Müllschlackanlage zur Verfügung. Es ist jeweils darauf zu achten, daß Abfälle beim Einschütten in den Schacht nicht danebenfallen. Sperrige Abfälle, wie z. B. Latten, größere Kartons etc., dürfen unter keinen Umständen in den Schacht eingeworfen werden.

Die Wärmeversorgung für die Raumheizung beginnt im September oder Oktober, wenn an mindestens drei aufeinanderfolgenden Tagen nach den Feststellungen des öffentlichen Wetterdienstes die Außentemperatur um 21 Uhr + 12 Grad Celsius oder weniger beträgt. Die Heizperiode endet im April oder Mai, wenn die Außentemperatur an drei aufeinanderfolgenden Tagen um 21 Uhr + 12 Grad Celsius überschreitet.

In der Zeit von 22 Uhr bis 5 Uhr kann die Wärmemenge entsprechend dem geringeren Wärmebedürfnis gedrosselt werden.

4. In jedem Wohntrakt steht den Bewohnern ein Wasch- und Trockenraum zur Verfügung. Für die Benutzung wird vom Verwalter bei Bedarf eine spezielle Waschordnung aufgestellt. Diese wird Bestandteil dieser Hausordnung und ist unbedingt zu beachten. Die Einteilung zur Benutzung eines evtl. vorhandenen Waschräumes erfolgt durch den Hausmeister, dem gegebenenfalls auch der Verkauf der Münzen obliegt, die für den Betrieb der Waschmaschinen notwendig sind. Die Waschküche einschließlich der vorhandenen Wäschgeräte ist nach jedem Waschvorgang in ordnungsgemäß gereinigtem Zustand zu verlassen. Das Studentenwerk erwirbt im C-Flügel einen Wasch- und Bügelraum als Nebenraum zum Sondereigentum. Hierfür wird vom Studentenwerk eine gesonderte Waschordnung erstellt.

#### 5. Feuer- und Kälteschutz

Zur Vermeidung von Brandgefahr dürfen die Keller- und Speicherräume nicht mit offenem Licht betreten werden.

Sollte wegen eines längeren Ausfalls der zentralen Heizungsanlage die Aufstellung von Öfen notwendig werden, so sind vor den Feuerstellen Ofenbleche anzubringen. Asche und Kohlen sind nach den polizeilichen Vorschriften zu verwahren.

Bei Frostgefahr sind die Kellerfenster und sonstigen Öffnungen, sowie die Fenster der Bad-, Küchen- und Toilettenräume zur Vermeidung von Frostschäden geschlossen zu halten. Wird die Wasserleitung bei abnormen Frost gesperrt, so haben die Wohnungsinhaber darauf zu achten, daß die Hähne nach Ablauf wieder geschlossen werden.

#### 6. Aufzugsordnung

- a) Die Benützung der Fahrstühle ist nur den Wohnungsinhabern, ihren Familien, Angestellten und Besuchern

gestattet. Den Angehörigen dieses Personenkreises ist die Benutzung jedoch verboten, soweit sie die Handhabung nicht kennen. Kinder dürfen die Aufzüge nur in Begleitung von Erwachsenen benutzen.

- b) Die Benutzung des Fahrstuhles erfolgt auch für den berechtigten Personenkreis auf eigene Gefahr.
- c) Die Fahrstühle dürfen nicht zur Beförderung von Lasten verwendet werden. Ausgenommen hiervon sind kleine Pakete, Handkoffer und Einkaufstaschen. Zur Beförderung von Lasten und Möbel ist nur der entsprechend gekennzeichnete Fahrstuhl zu benutzen.
- d) Jeder Schaden an den Fahrstuhlvorrichtungen, der von einer ordnungswidrigen Benutzung herrührt, wird auf Kosten des Wohnungseigentümers beseitigt werden, zu dessen Familie oder Bekanntenkreis der Verursacher gehört. Soweit der Urheber nicht feststellbar ist, trägt die Kosten die Gemeinschaft.
- e) Der Verwalter ist befugt, den Fahrstuhldienst zu Reparaturzwecken jederzeit zu unterbrechen.

#### 7. Garagenordnung und Regelung für Abstellplätze

Garagen und Abstellplätze dürfen nur zur Unterbringung von Personenwagen und Motorrädern benutzt werden.

Wegen Brandgefahr ist verboten:

- a) Rauchen sowie die Benutzung von offenem Licht und Feuer, die Aufbewahrung sowie das Um- und Auffüllen und Ablassen von Kraftstoff, Öl oder sonstigen brennbaren Stoffen;
- b) Aufbewahren leerer Kraftstoff- und Ölbehälter;
- c) Aufbewahren von Putzwolle und Putzlappen, ausgenommen kleinere Mengen ungebrauchter Lappen oder Putzwolle, wenn sie in festverschlossenen Behältern bereitgehalten werden;
- d) Abstellen von Fahrzeugen, die wegen Undichte Brennstoff und Öl verlieren;
- e) Benutzung elektrischer Geräte und Maschinen, insbesondere das Aufladen von Batterien, Veränderung oder Anzapfen vorhandener elektrischer Leitungen.

Bei Kälte müssen Türen und Fenster der Einstellräume dicht geschlossen gehalten werden. Die Fahrzeuge dürfen weder in den Einstellräumen, auf den Abstellplätzen noch sonstigen Teilen des Grundstückes gewaschen werden. Die Vornahme von Reparaturen ist weder in den Einstellräumen noch auf den Abstellplätzen oder dem Grundstück gestattet. Das Reinigen von Fahrzeugen oder einzelner Fahrzeugteile ist nicht zulässig. Es darf nur im Schrittempo ein- und ausgefahren werden; jeglicher Aufenthalt ist zu vermeiden.

Ausfahrten und Durchfahrten müssen unbedingt freigehalten werden. Die Motoren sind nur zum Ein- und Ausfahren laufen zu lassen, bei Kälte dürfen Sie nicht länger warmlaufen, als zum Start unbedingt erforderlich ist. Ausprobieren und Lauflassen mit hoher Tourenzahl im Leerlauf ist in jedem Falle untersagt.

Im übrigen ist jeder Garageneigentümer zur strengen Beachtung der Reichsgaragenordnung verpflichtet.

8. Müllbeseitigung

Dem Wohnungs- und Teileigentümer ist bekannt und er verpflichtet sich, auch gegenüber der Eigentümergemeinschaft und dem Bauherrn, daß der Müll von den einzelnen Eigentums- oder Mietparteien grundsätzlich nur in die bereitstehenden Mülltonnenplätze zu werfen ist. Auf absolute Sauberhaltung der Mülltonnenplätze ist zu achten. Einzugsmüll ist selbst zu beseitigen bzw. es ist ein gewerbliches Müllabfuhrunternehmen mit der Abfuhr zu beauftragen.

9. Musterwohnung

Der DEBA Deutschen Wohnbau ist es gestattet, evtl. eine Musterwohnung auf begrenzte Dauer einzurichten.

10. Sonstiges

Die Verwaltung kann Richtlinien erlassen über das Anbringen von Namensschildern an den Wohnungstüren. Die Anbringung von Reklametafeln, Neonleuchtschriften o.ä. Werbemitteln ist in jedem Fall mit der Planungsabteilung der Wohnbau COAA Köln bzw. der DEBA Verwaltung abzustimmen.

Jeder Wohnungsinhaber haftet für seine Familienangehörigen, sein Dienstpersonal und etwaige Mieter hinsichtlich der Beachtung dieser Hausordnung, ohne daß es auf ein Verschulden dieser Personen ankommt. Das Studentenwerk ist als Wohnungseigentümer des 5. - 25. OG im C-Flügel verpflichtet, seine Untermieter für die Einhaltung der Hausordnung anzuhalten.

Beschwerden über die Nichtbeachtung dieser Hausordnung sind dem Verwalter schriftlich zuzuleiten.

Der Beschluß über eine Änderung der Hausordnung bedarf einer Mehrheit von mehr als drei Vierteln aller Stimmen.

München, 30. Juni 1972

Köln, den 11. August 1972

Triller  
Kaiser-Beisen

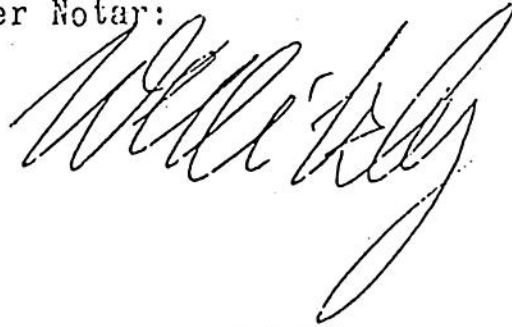
URNr.: 2850

Beglaubigt wird hiermit die Echtheit der vorstehenden,  
vor mir vollzogenen Unterschrift von  
Herrn Dr. Jürgen F r i k e r , München 15,  
Rückertstrasse 1, mir persönlich bekannt,  
hier handelnd für die Firma

"DEBA Deutsche Wohnbau Gesellschaft mit be-  
schränkter Haftung & Co.", KG. mit dem Sitz  
in München, in München 15, Rückertstr. 1,  
aufgrund Vollmacht, die heute in Urschrift vorgelegt  
wurde und die hier in beglaubigter Abschrift beigehefte  
ist.

München, den 30. Juni 1972

Der Notar:



Kost.R.Nr.	2850 1/1
Kostenberechnung	
§ 141, 154 der Kostenordnung	
Geschäftswert: M. 630.000,- DM	
Not. Geb. § 45	450.-
Not. Geb. § .....	.....
Geb. § 153	.....
b. Abschr. § 55	.....
Zusatzgeb. §§ 58, 59	60.-
Schr. G. § 153	10.-
Auslagen § 152	3.60.-
Kosten-Gesamt:	323.60.-
Umsatz	17.80.-
Zus.	341.40.-

Notar

Urk. Rolle Nr. 2732 /1972

Urk. Rolle Nr. 2732

V o l l m a c h t  
=====

Heute, den einundzwanzigsten Juni  
neunzehnhundertzweiundsiebzig

- 21. Juni 1972 -

*9. Juni 20*

erschieden vor mir,

Raimund W e t l i t z k y ,

Notar mit dem Amtssitz in München, mit den-Amtsreäumen in  
München 2, Kaufingerstrasse 8, im Anwesen München 15, Rückert-  
strasse 1, wohin ich, Notar, mich auf Ansuchen begeben habe:

Herr Dr. Edgar H e c k e l m a n n , Dipl. Kaufmann in  
München 15, Rückertstrasse 1 und

Herr Dr: h.c. Max S c h l e r e t h , Dipl. Ing., ebenda,

beide mir persönlich bekannt und beide hier handelnd für  
die Firma

DEBA Deutsche Wohnbau Gesellschaft mit beschränkter  
Haftung mit dem Sitz in München,

wozu ich, Notar, nach Einsicht in das Handelsregister beim  
Amtsgericht München vom Heutigen bescheinige, dass die beiden  
Herren als Geschäftsführer gemeinsam zur Vertretung der ge-  
nannten GmbH befugt sind.

Die genannte GmbH handelt wiederum für die Firma

" DEBA Deutsche Wohnbau Gesellschaft mit beschränkter Haf-  
tung & Co. " KG. mit dem Sitz in München,  
in München 15, Rückertstrasse 1

wozu ich, Notar, nach Einsicht in das Handelsregister beim  
Amtsgericht München vom ~~(Heutigen)~~ bescheinige, dass die ge-  
nannte GmbH als persönlich haftende Gesellschafterin zur Ver-  
tretung der genannten Kommanditgesellschaft befugt ist.

Auf Ansuchen der Erschienenen beurkunde ich ihren Erklärungen  
gemäss folgende

V o l l m a c h t :

A) Empfänger der Vollmacht

Die Firma

" DEBA Deutsche Wohnbau Gesellschaft mit beschränk-  
ter Haftung & Co. " KG. mit dem Sitz in München

bevollmächtigt hiermit

Herrn Dr. Jürgen F r i k e r , Dipl. Kaufmann  
in München 15, Rückertstrasse 1,

sie in nachstehend bezeichneten Angelegenheiten und in  
nachstehend bezeichnetem Umfang, mit dem Recht auf Er-  
teilung von Untervollmachten auf Dritte und zwar im  
ganzen oder teilweise, zu vertreten.

B) Gegenstand der Vollmacht

Die unter Abs. C) näher umschriebene Vollmacht betrifft

- 1) den nachfolgend aufgeführten Grundbesitz samt den  
darauf errichteten oder zu errichtenden Gebäulich-  
keiten sowie die grundstücksgleichen Rechte einschliess-  
lich Wohnungs- und Teileigentumsrechte,  
wie er in der dieser Urkunde als wesentlicher Bestandteil  
beigehfteten Anlage bezeichnet ist,  
und alle Grundstücke, die aus den genannten Grund-  
stücken aufgrund Neuvermessung gebildet wurden und  
alle Wohnungs- und Teileigentumsrechte, die auf den  
genannten Grundstücken gebildet wurden.

- 2) Sicherungshöchstbetragshypotheken, die in dem unter 1) aufgeführten Grundbesitz zugunsten der Vollmachtgeberin eingetragen sind.

### C) Umfang der Vollmacht

Die Vollmacht umfasst die Befugnis, die Vollmachtgeberin in folgenden Handlungen und in folgendem Umfang gegenüber Behörden und Privaten unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu vertreten, soweit eine Stellvertretung gesetzlich zulässig ist:

#### I) Betreffend den Vollmachtgegenstand zu B) 1)

- 1) Den Vollmachtgegenstand mit Grundpfandrechten in Abteilung III des Grundbuchs zu belasten, Grundpfandrechte abzutreten und ihre Löschung zu bewilligen und zu beantragen, Rangänderungen bezüglich dinglicher Rechte aller Art zu erklären und solchen zuzustimmen, Lösungsverpflichtungen bezüglich Grundpfandrechten einzugehen, Lösungsvormerkungen im Sinne der §§ 1179 und 1163 Abs. 1 Satz 1 BGB zu bewilligen und zu beantragen, alle zum grundbuchamtlichen Vollzug hierfür erforderlichen Erklärungen abzugeben, Anträge zu stellen sowie Zweckbestimmungserklärungen zu unterzeichnen, jedoch mit folgenden Einschränkungen:

- a) Eine persönliche Haftung der Vollmachtgeberin, insbesondere die persönliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung in ihr Vermögen für die einem Grundpfandrecht zugrundeliegenden Verbindlichkeiten darf nicht übernommen werden.

b) Seitens des Bevollmächtigten darf ein Pfandobjekt nur bis zur Höhe des von der Vollmachtgeberin und der entsprechenden Kaufpartei vereinbarten Kaufpreises mit Grundpfandrechten belastet werden.

2) Den Vollmachtgegenstand in Abteilung II des Grundbuches mit beliebigen Dienstbarkeiten und Reallasten zu belasten, sowie mit sonstigen Rechten zu belasten, die im Zusammenhang mit der Gewährung von Darlehen stehen.

3) Den Vollmachtgegenstand im Ganzen oder in Teilen bzw. Miteigentumsanteile (gegebenenfalls mit Sonder Eigentum) zu veräußern und die Vertragsbedingungen festzusetzen, soweit die Vollmachtgeberin keinen weiteren als gesetzlich zwingenden sowie nicht mehr als nachstehenden persönlichen Verpflichtungen unterworfen wird:

a) das Veräußerungsobjekt zu ungehindertem Besitz und lastenfreiem Eigentum zu übertragen,

b) die Eintragung beim Veräußerungsobjekt von Auflassungsvormerkungen und deren Löschung bei Erklärung der Auflassung zu bewilligen und zu beantragen bzw. die Auflassung zu erklären und entgegenzunehmen.

c) die Löschung von Sicherungshypotheken zu bewilligen und zu beantragen,

d) auf einem unbebauten Vertragsgrundstück ein Bauwerk zu errichten,

- e) die zum Grundbuchamtlichen Vollzug der Veräusserungsverträge erforderlichen Anträge zu stellen, Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.

Die Veräusserungsvollmacht unterliegt folgenden Einschränkungen:

Eine unentgeltliche Übereignung des Vollmachtgegenstandes ist ausgeschlossen. Unter unentgeltlicher Übereignung ist die Übereignung zu verstehen, die ohne jegliches Entgelt erfolgt. Eine unentgeltliche Übereignung im vorstehenden Sinne liegt nicht vor, wenn bei der Abtretung von Grundbesitz für öffentliche Strassen und Plätze, für Grünflächen usw. die Anrechnung eines bestimmten Betrages auf die Erschliessungskosten vereinbart wird.

- 4) Den Vollmachtgegenstand im Ganzen oder in beliebigen Teilen vermessen zu lassen sowie alle zum Grundbuchamtlichen Vollzug der Vermessung erforderlichen und geeigneten Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere
  - a) Anträge auf Vereinigung und Bestandteilszuschreibung gemäss § 890 BGB und Abschreibungen zu stellen,
  - b) Teilungsanträge gemäss § 19 BBauG zu stellen, die entsprechenden Genehmigungen bzw. Negativbescheinigungen entgegenzunehmen, und, falls ein derartiger Bescheid auflagenfrei erteilt wurde, auf die Einlegung von Rechtsmitteln zu verzichten.

5) Eine Vollmacht für die Stellung der Messungsanträge ist erteilt.

6) Den Vollmachtsgegenstand in Wohnungs- und Teileigentumsrechte aufzuteilen und dies zum Vollzug zu beantragen.

II. Betreffend den Vollmachtsgegenstand zu B) 2)

Sicherungshypotheken löschen zu lassen und bezüglich dieser Hypotheken Rangrücktritte zu erklären sowie alle im Zusammenhang damit und zum grundbuchamtlichen Vollzug erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.

D) Ausfertigung

Dem Bevollmächtigten ist eine Ausfertigung dieser Urkunde zu übergeben.

Scheidet der Bevollmächtigte aus dem Dienst der bevollmächtigten Firma aus, ist er verpflichtet, etwa in seinem Besitz befindliche Ausfertigungen dieser Urkunde der Vollmachtgeberin unverzüglich zurückzugeben.

*enthalten* Vorgelesen vom Notar, von den Beteiligten genehmigt und eigenhändig unterschrieben:



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

Die Vollmacht gilt für alle im Eigentum der DEBA Deutsche Wohnbau  
GrbH & Co. befindlichen bzw. von ihr erworbenen Grundstücke:

Im Gebiet der freien und Hansestadt  
HAMBURG

mit Ausnahme des Grundstückes  
Holsteiner Chaussee, Fl. Nr. 2019,  
Grundbuchamt Schnelsen, Gem. Schnelsen

Im Landgerichtsbezirk  
LÜNEBURG

mit Ausnahme von Lüneburg I + II  
Fl. Nr. 2/301 - 2/308, Fl. Nr. 2/311  
- 2/322, Fl. Nr. 2/324,  
Fl. Nr. 2/329 - 2/330, Fl. Nr. 2/299  
- 2/300

Grundbuchamt Lüneburg, Gem. Lüneburg

Im Stadt- und Landkreis  
HANNOVER

Im Landgerichtsbezirk  
GÖTTINGEN

mit Ausnahme von Göttingen-Grone,  
Flur 6, Fl. Nr. 307-316,  
Fl. Nr. 342 + 344, Fl. Nr. 353 - 360,  
Fl. Nr. 361 - 368, Fl. Nr. 370 - 380  
Grundbuchamt Göttingen, Gem. Grone

Im Oberlandesgerichtsbezirk  
DÜSSELDORF

Im Landgerichtsbezirk  
BONN

Im Landgerichtsbezirk  
WUPPERTAL

Im Landgerichtsbezirk  
KÖLN

mit Ausnahme von Lövenich I, Flur 7,  
Fl. Nr. 235 - 256, Fl. Nr. 258-282  
Fl. Nr. 288 - 349  
Grundbuchamt Lövenich, Gem. Lövenich

Im Oberlandesgerichtsbezirk  
STUTTGART

Im Landgerichtsbezirk  
FREIBURG

Im Stadt- und Landkreis  
REGENSBURG

Umacht erstreckt sich weiter auf nachfolgende Grundstücke:

NIEN	Gudrun-/ Andreestraße	Fl.Nr. 113/4, 113/17 Gem. Neuhausen
	Geranienstraße	Fl.Nr. 784, 784/2, 784/13 Gemarkung Grünwald
	Perlach-Ost	Fl.Nr. 1900/10, 1900/47, 1900/48 Gemarkung Perlach
	Goßwinstraße	Fl.Nr. 990, 990/5 - 990/11, 991/ 895/1, 895/2, 895/12 - 895/21, 981/4, 981/5, 981/10, 981/15, 981/19, 984, 983, 983/2, 895/9 Gemarkung Pasing
	Fuchsbau	Fl.Nr. 924/16 Gemarkung Schwabing
ACHING	Mozartanlage	Fl.Nr. 622/2 + 622/4 Gemarkung Unterhaching
IN	Trudering, Hans-Pfann-Straße	Fl.Nr. 326/46 - 326/75 + 326/5, 371 + 326/40 - 326/44 Gemarkung Trudering
	Wohncenter West	Fl.Nr. 312 1/37, 312 1/38, 312 1/21, 406, 407, 406/2, 408 1/5, 8482 1/3, 8524 1/2, 8482, 8480 1/2, 8482 1/2, 8480, 8479 /10, 8479/18, 8479/28, 8484, 8528/4, 8524/4, 8483/3, 405/2 Gemarkung Laim/Untersending
DORF	Thomastraße	Fl.Nr. 308/21 - 308/23, 308/35 - 308/78 Grundbuchamt Rosenheim Gemarkung Degerndorf
ACH	Etterschlagstraße	Fl.Nr. 409/2 Grundbuchamt Starnberg Gemarkung Stenebach
F	Hochvogelweg	Fl.Nr. 2324/41 - 2324/58 2324/31 Grundbuchamt Landshut, Gem. Landshut "Weisses Viertel"

WEISSACH		Fl.Nr. 1604, 1605/1- 1605/77, 1605/78, 1609, 1609/4, 1558, 1558/1-1558/2 Grundbuchamt Tegernsee Gem. Kreuth
WEILHEIM	Krottenkopf-/ Karwendelstraße	Fl.Nr. 1589, 1589/1 - 1589/30, 1590/1 - 1590/27, 1590, Grundbuchamt Weilheim Gem. Weilheim
GARMISCH	Lazarettstraße	Fl.Nr. 972 Grundbuchamt Garmisch Gemarkung Garmisch
WIESBADEN	Aukammallee (ohne I)	Flur 37 Fl.Nr. 190/19 Gem. Wiesb. -Innen
	Kupferberg	Flur 132 Fl.Nr. 30/1 - 30/4 Gem. Wiesb. -Außen
	Mainz, Lerchenberg (ohne I)	Flur 15 Fl.Nr. 216/1, 217/1, 218/1, 219/2, 220/1, 221/1, 222/1, 223/1, 224/1, 225/1, 226/1, Grundbuchamt Mainz, Gem. Bretzenheim
	Parkfeld (ohne I)	Flur 72 Fl.Nr. 43/5 - 43/30, 43/31 + 43/32, 181/1, 181/3, 181/4 Gem. Wiesb. -Biebrich
	Wolfsfeld	Flur 67 Fl.Nr. 153/8 - 153/13, 151/3, 151/4, 152/4, 141/3, 142/4, 142/5, 139/1, 140/3, 140/4, 152/5, 143/3, 142/1, 140/5, 138/1, 142/3, 150/1, 153/1, 153/5, 153/6, 153/7, 154/1, 146/1, 147/1, 147/2, 137/1, 137/2, 148/1 Gem. Bierstadt

295 0

Vorstehende, mit der Urschrift übereinstimmende Ausfertigung wird hiermit Herrn Dr. Jürgen Friker, Diplomkaufmann, München 15, Rückertstr. 1, auf Ansuchen erteilt.

München, den 26. Juni 1972

Der Notar:

Siegel

Vorstehende Abschrift stimmt mit der mir heute vorgelegten Ausfertigung überein.

München, den 30. Juni 1972

Der Notar:



URNr. 1542 für 1972 G

Die auf Seite 61 befindlichen Namensunterschriften  
der mir von Person bekannten Herren:

- a) Klaus Wilhelm Laepple, Student, in Köln, Zulpicher  
Strasse 181,
- b) Dr. Fred Weiler, Hauptgeschäftsführer, in Bensberg-  
Refrath, Eichendorffstrasse 15,

beglaubige ich hiermit aufgrund vor mir erfolgter  
Fertigung.

Köln, den 11. August 1972

L.S. /

gez. Johnen

Notar

als amtlich bestellter Vertreter  
des Notars Dr.E.Gilles in Köln