

WOHNUNGS-EIGENTUMS-VERTRAG

für die

Hausgemeinschaft BAYREUTH

Werner v. Siemensstraße

I. Bauabschnitt

WOHNUNGSEIGENTUMS - VERTRAG

§ 1 Gemeinschafter, Tausendstel-Anteile
und Finanzierung

Die nachgenannten Personen sind Gemeinschafter im Sinne des vorliegenden Vertrages. Sie verpflichten sich nach nachfolgend genannten, in der Teilungserklärung des Notars Dr. Stephan festgelegten Tausendstel-Miteigentumsanteilen die hier bezeichneten anteiligen Gestehungskosten für die Eigentumswohnung samt Grundstück zu tragen.

Lfd. Nr.	Sondereigentums- Teileigentums- (<u> </u>)	re	Nr.	Name, Vorname, Beruf, Anschrift	Tausendstel- ME-Anteile	Anteilige Gestehungskosten DM
1	E	re	1	<u>Dittrich</u> , Martha Handarbeitslehrerin Reitsch Krs. Kronach/Ofn.	Tiefenbach 100.9	33.801.--
(2)	E	(mi)	2	<u>Koubek</u> , Karoline Bayreuth, Richard-Wagnerstr.2	Langhammer 100.3	33.614.--
3	E	li	3	<u>Gänsel</u> , Rudolf und Emma geb. Heinz BB. Obersekretär Hegelstraße 28, Bayreuth	✓ 59.4	19.899.--
4	I	re	4	<u>Kahler</u> , Alois <u>Stel</u> Oberlehrer Kirchenlamitz Krs. Wunsiedel/Schulstr.263	✓ 107.9	36.147.--
5	I	(mi)	5	<u>Dr. Sieber</u> , Gustav und Gabriele geb. Trassel, Betriebsleiter Immenreuth Nr. 70	(✓) 107.9	36.147.--
6	I	li	6	<u>Meißner</u> , Johanna Kanzleiobersekretärin Bayreuth, Sofienstraße 6	✓ 63.3	20.532.--
7	II	re	7	<u>Reinhardt</u> , Hans und Hedwig geb. Steinlein, Revierförster Oberwaiz Nr. 16	✓ 135.2	45.282.--
8	II	(mi)	8	<u>Steinlein</u> , Karl und Meta <u>Stel</u> geb. Hugel, Mühlenbesitzer Wirsberg Nr. 75 b/Neuenmarkt	✓ 80.7	27.034... 27.034... 27.034...
9	II	li	9	<u>Hörl</u> , Johanna Schneiderin Bayreuth, Bismarckstraße 18	✓ 60.9.	20.401.--

- 1a -

lfd.	Sondereigentums-	Nr.	Name, Vorname, Beruf, Anschrift	Tausendstel ME-Anteile	Anteilige Ge- staltungskosten DM
10	III re		<u>Kopp Maria</u> <u>Lang, Friedrich</u> Rentner Bayreuth, Isoldenstraße 10	43.7	14.640.--
11	III mi		<u>Reindler, Heinrich</u> <u>Angestellter</u> Bayreuth, Wilhelmsplatz 5	90.0	30.150.--
12	III li		<u>Krieger, Otilie</u> Hausfrau Bayreuth, Raabestraße 5/II	51.8	17.353,--
				1.000.0	335.000.--
				=====	

Die vorgenannten Bruchteile bestimmen das Wertverhältnis der einzelnen Anteile. Sie werden in das Grundbuch eingetragen und sind unveränderlich, auch wenn sich Toleranzen in der Bauausführung, insbesondere in den Wohnflächengrößen herausstellen sollten.

Die Gemeinschafter verpflichten sich auch, die für den Betrieb und die Verwaltung des Anwesens künftig entstehenden Kosten wie Zins- und Tilgungsleistungen für die aufgenommenen Fremdmittel, Hausgebühren einschl. der für die Hausreinigung anfallenden Kosten, Anteile für die Instandsetzungsrückstellung und Verwaltungskosten zu tragen.

Die vorgenannten, nach dem geltenden Preisstand kalkulatorisch ermittelten Gestehungskosten enthalten sämtliche Kostenbestandteile für die Raumeinheiten einschließlich Betreuungsgebühren, Architektengebühren, Vertragsgebühren, Geldbeschaffungskosten der Normfinanzierungsmittel usw., doch sind darin nicht enthalten die Beurkundungsgebühren für ein etwa in Anspruch genommenes Aufbaudarlehen, Arbeitgeberdarlehen, Kriegsgefangendarlehen u. a. m., sowie die für die grundbuchamtliche Eintragung dieser Darlehen anfallenden Gebühren. Diese Kosten hat der Gemeinschafter beim Notar bzw. Gericht selbst zu bezahlen. Weiterhin müssen die Kosten der Bauaustrocknung, falls eine solche auf besonderen Wunsch der Gemeinschafter verlangt wird, von den Gemeinschaftern bezahlt werden.

Die Gesellschaft hat im Namen und auf Rechnung der Gemeinschafter Herrn Rechtsanwalt Werner Schäfer, Nürnberg, mit der Ausarbeitung des vorliegenden Vertrages beauftragt. Die Gemeinschafter erkennen hiermit diesen in ihrem Namen erteilten Auftrag als für sie rechtsverbindlich an.

Die Gesellschaft hat weiterhin im Namen und auf Rechnung der Gemeinschafter den Architekten, Herrn Dipl. Architekten Eberhard Kellner, Bayreuth, mit der Planung und Bauleitung des Bauvorhabens beauftragt. Die Gemeinschafter erkennen auch diesen in ihrem Namen erteilten Auftrag als für sie rechtsverbindlich an und treten diesem Vertrag ausdrücklich als Vertragspartner an.

Der Betrag für die Gestehungskosten ist von den Gemeinschaftern unter Berücksichtigung der aufgenommenen Fremdmittel auf Anforderung an die Gesellschaft vorschußweise zu entrichten. Bei Änderung einer Kreditzusage ist von demjenigen, in dessen Person die Änderung begründet ist, die entstandene Finanzierungslücke durch Erhöhung des Eigenkapitals zu schließen.

Nur wenn diese im Vertrag genannten Gestehungskostenanteile, welche von der Gesellschaft soweit voraussehbar kalkulatorisch berechnet wurden, überschritten werden sollten, ist die Gesellschaft für die Kosten nachweispflichtig. Die Gesellschaft gibt in diesem Fall den Gemeinschaftern den zu erwartenden Überteuerungsbetrag bekannt und die Gemeinschafter verpflichten sich, auf Anforderung durch die Gesellschaft umgehend und vorschußweise diese Nachfinanzierung zu erbringen. Die endgültigen von den Gemeinschaftern zu tragenden Kosten werden dann durch die Prüfung der Abrechnung festgestellt. Diese hat bei der Gesellschaft in Nürnberg stattzufinden. Die Anerkennung der Endabrechnung im Falle einer Überteuerung erfolgt im Rahmen des Wohnungseigentumsgesetzes durch Mehrheitsbeschuß.

Von einer evtl. Überschreitung der Gestehungskosten sind die Gemeinschafter durch die Gesellschaft unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Später als 6 Monate nach genauer Kenntnis der Überteuerung durch die Gesellschaft aufgrund der eingegangenen Schlußabrechnungen können Nachforderungen aus einer Überschreitung der Kosten von der Gesellschaft nicht mehr erhoben werden.

Ein Benachrichtigungsschreiben der Gesellschaft an die Gemeinschafter, daß mit einer Überteuerung zu rechnen ist, die Höhe der Überteuerung jedoch erst nach Eingang sämtlicher Rechnungen festgestellt werden kann, genügt zur Wahrung dieser 6-Monatsfrist.

Die von den Wohnungseigentümern nicht in Anspruch genommenen Ausstattungsgegenstände der Normausstattung der Wohnung werden von der Gesellschaft den Wohnungseigentümern vergütet. Berechnungsgrundlage sind die im Leistungsverzeichnis eingesetzten Preise bzw. der angemessene Preis.

§ 2 Vollmacht und Geschäftsbesorgungsauftrag

Zur Vereinfachung der geschäftlichen Abwicklung und insbesondere zur Kostenersparnis vereinbaren hiermit die Gemeinschafter und ihre Ehepartner mit der Wohnbau-Treuhandgesellschaft mit beschränkter Haftung, Nürnberg, Königstraße 3 (künftig "Gesellschaft" genannt) folgendes:

Die Gesellschaft wird hiermit unter Befreiung von Beschränkungen des § 181 BGB beauftragt und bevollmächtigt

- a) zum Erwerb von Grund und Boden,
- b) die Planung, Vorbereitung und die schlüsselfertige Erstellung des Hauses durch geeignete fachkundige Personen besorgen zu lassen und die notwendigen Verträge mit Architekt, Statiker

und den Handwerkern im Auftrag und auf Rechnung der Gemeinschafter abzuschließen.

- c) Zur Beschaffung der Finanzierung einschließlich der Zwischenfinanzierung und Nachfinanzierung sowie zur Übernahme von Wechselverbindlichkeiten, für den Bau dieses Hauses im Namen der Gemeinschafter, insbesondere der zum Bg u erforderlichen Hypotheken oder Grundschulden zu den von den Hypothekengebern geforderten Zins-, Darlehens- und Nebenbedingungen, zur Belastung des Grundbesitzes mit Hypotheken oder Grundschulden, zur Löschung von Grundstücksbelastungen aller Art, zur Unter Vermessung des Grundstückes, zur Bestellung von Dienstbarkeiten aller Art, auch von Gemeinschaftern untereinander, sowie zur Abgabe aller hierzu insbesondere zum grundbuchamtlichen Vollzug erforderlichen Erklärungen in ihrem Namen.

Ferner zur Abgabe und Einholung von Nachbarunterschriften für den eigenen Bau und für angrenzende Bauten auch nach Bezug und zur Entscheidung über Anschlüsse an bestehende Versorgungsleitungen und Abwässerkanäle;

Der Gesellschaft wird hiermit ausdrücklich Zustellungsbevollmächtigung erteilt; die Vollmacht erstreckt sich auch auf die spätere Durchführung der Einzelbeleihung in Bezug auf die Hypotheken und Grundschulden.

- d) zur Abwicklung des geschäftlichen Verkehrs mit Behörden oder Privaten, notfalls auch zur Durchführung von Rechtsstreitigkeiten im Namen der Gemeinschafter, sowie zur Abgabe sämtlicher zur Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Erklärungen gegenüber Behörden oder Privaten,

- e) zur ordnungsgemäßen Verwaltung des Anwesens nach seiner Erstellung nach Maßgabe von § 20 dieses Vertrages.

Die Wohnbau-Treuhand G. m. b. H. verpflichtet sich in dieser

Hinsicht ein Hausgemeinschaftskonto einzurichten, auf welches die Wohngeldzahlungen eingezahlt werden sollen. Dieses Konto ist aus dem Vermögen der Gesellschaft ausgesondert. Die Gemeinschafter erteilen zur Eröffnung dieses Kontos Vollmacht. Die zu Punkt a, b, c, und d erteilte Vollmacht soll über den Tod des Vollmachtgebers hinaus wirksam bleiben.

Die Gemeinschafter und ihre Ehepartner bevollmächtigen die Gesellschaft insbesondere, für sie die Übernahme der persönlichen Schuld und Haftung hinsichtlich der zu bestellenen Hypotheken oder Grundschulden sowie ihre Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung zu erklären. Die Gesellschaft verpflichtet sich nach Abdeckung des Zwischenkredits die Aufteilung zur Einzelbeleihung vornehmen zu lassen.

Die Gesellschaft hat auch Vollmacht namens der Gemeinschafter entweder die gegenseitige Ausfallbürgschaft oder Ausbietungsgarantie hinsichtlich der Gesamtbaudarlehenssumme der I. Hypothek oder auch die gesamtschuldnerische Haftung aller für die Gesamtbelastung zu erklären. Die gesamtschuldnerische Haftung entfällt, sobald und soweit ein Hypothekengläubiger auf diese Forderung verzichtet und die Zwischenfinanzierung abgedeckt ist.

Die Gesellschaft wird ausdrücklich bevollmächtigt, die für den Bau eingehenden Mittel, insbesondere solche aus Hypothekendarlehen in Empfang zu nehmen.

Zwecks Vereinfachung und Erleichterung der Aufgaben, welche die Verwalterin gegenüber den Gemeinschaftern und auch gegenüber den im Grundbuch (Wohnungsgrundbuch) eingetragenen Gläubigern zu erfüllen hat, wird die Gesellschaft von den Gemeinschaftern ermächtigt, in ihrem eigenen Namen alle Ansprüche geltend zu machen, welche für die anderen Gemeinschafter gegenüber einem einzelnen Gemeinschafter entstehen, wenn dieser den Gemeinschaftervertrag verletzt hat, oder wenn er mit einer ihm obliegenden Zahlung in Verzug geraten ist.

Die Gesellschaft ist berechtigt, diese Vollmacht unter ihrer Verantwortung ganz oder teilweise, im allgemeinen oder für einen besonderen Einzelfall, auf einen Dritten zu übertragen. Eine allgemeine, schon früher erteilte Bevollmächtigung zum Abschluß von Verträgen, wie z.B. des vorliegenden, wird als rechtsverbindlich anerkannt.

Die Gesellschaft nimmt diesen Auftrag und die Vollmacht an.

Die Bauvollmacht (a und b) endet nach Durchführung aller Bauarbeiten durch die Gesellschaft einschließlich Mängelbehebung, die Finanzierungsvollmacht (c und d) mit Eingang aller Fremd- und Eigenfinanzierungsmittel.

Die Vollmacht der Gesellschaft zur Löschung von Grundstücksbelastungen sowie zur Durchführung der Einzelbeleihung bleibt bestehen bis die Einzelbeleihung für das Bauvorhaben grundbuchmäßig durchgeführt ist.

Für diese Tätigkeit erhält die Gesellschaft

- a) eine Betreuungsgebühr in Höhe von 8 % und
- b) eine Geldbeschaffungs - und eine Gebühr für Beschaffung von Beleihungsunterlagen in Höhe von 1 %

aus den Gesamtherstellungskosten.

Diese Gebühren sind jedoch in dem in § 1 verzeichneten Gesamtherstellungskostenbetrag enthalten.

Eine Aufrechnung gegen Forderungen der Gesellschaft gleich welcher Art durch die Gemeinschafter ist ausdrücklich ausgeschlossen. Die Gemeinschafter verzichten auch ausdrücklich auf die Geltendmachung von Zurückhaltungsrechten jeder Art.

§ 3 Gebäude und Grundstück

Aufgrund des in § 2 enthaltenen Geschäftsbesorgungsauftrages bzw. der Vollmacht errichtet die Wohnbau-Treuhandgesellschaft m.b.H., Nürnberg, Königstraße 3 auf Rechnung und im Auftrag der vorbezeichneten Gemeinschafter als der Bauherren das gemeinschaftliche Wohnhaus mit Eigentumswohnungen samt Zubehör auf der Grundlage der den Gemeinschaftern bekannten Pläne und der Baubeschreibung. Die Ausführung erfolgt in guter und fachgerechter Art.

Das Grundstück

Bayreuth, Werner von Siemensstraße

I. Bauabschnitt

auf welchem das gemeinschaftliche Wohnhaus Nr. 14 errichtet wird, ist vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Bayreuth für Gemarkung Bayreuth

2. Et. Band 108

Blatt 4693

Flurst. Nr. 366 1/30

Garten zu 0,0680 ha

Es geht mit einer Fläche von 680 qm auf die in § 1 genannten Gemeinschafter nach Maßgabe der dort niedergelegten Bruchteile über.

Auf den notariellen Kaufvertrag des Notars

Dr. Willi Stephan, Bayreuth, Bahnhofstr. 12/II
vom 22. Dez. 1958 und auf die Teilungserklärung gemäß § 8 WEG
vom 26. Nov. 1958 wird Bezug genommen.

§ 4 Baustelle und besondere Vorschriften

Die Gemeinschafter verpflichten sich im Interesse ihrer eigenen Sicherheit die Baustelle bis zur Freigabe des Gebäudes nur mit ausdrücklicher Zustimmung des bauleitenden Architekten zu betreten und sich jeglicher Eingriffe in den Ablauf der Bauarbeiten zu enthalten.

Änderungen nach Beginn der Bauarbeiten sind grundsätzlich ausgeschlossen. Wenn aber in außerordentlichen Fällen eine solche Änderung notwendig werden sollte, kann dies nur über den bauleitenden Architekten veranlasst werden. Solche Änderungen dürfen aber in keiner Weise den Baufortschritt behindern und die Bausumme verteuern. Tritt trotzdem ein solcher Fall ein, so sind die dafür erforderlichen Mehrkosten von den Wohnungseigentümern zu tragen, die solche Veränderungen ausgelöst haben.

Das Bauwerk wird gemäß der beiliegenden den Gemeinschaftern bekannten Baubeschreibung erstellt. Die vorgesehene Ausstattung der Wohnung (Normausstattung), nach welcher die Gestehungskosten errechnet worden sind, wird, wenn keine rechtzeitigen gegenteiligen Wünsche der Gemeinschafter bekanntgegeben werden, durchgeführt.

Die Gemeinschafter haben jedoch die Möglichkeit, rechtzeitig vor Baubeginn die Normausstattung auf eigene Kosten zu verändern, soweit dies technisch und architektonisch möglich ist und die Gesamtanlage dadurch nicht gestört wird.

Mehrleistungen an Einbauten oder bauliche Veränderungen (Sonderwünsche) müssen von den Gemeinschaftern, die solche veranlassen, bei den bauausführenden Firmen bestellt und diesen gegenüber auch direkt bezahlt werden.

Eine evtl. anfallende Erhöhung des Architektenhonorars ist auf Verlangen des Architekten gesondert zu bezahlen. Der Bauleitung wird jedoch die Berechtigung eingeräumt, sofort in notwendigen Fällen von der vorliegenden Baubeschreibung in Bezug auf die Ausstattung abzuweichen, wenn solche Abweichungen preislich von der vorgesehenen Ausstattung nicht abweichen und insbesondere durch Beschaffungsschwierigkeiten bedingt sind.

Baumängel sind von den Gemeinschaftern in der Übergabe festzustellen.

Die Behebung dieser Mängel erfolgt aufgrund der in der Übergabeverhandlung getroffenen Feststellungen durch die einzelnen Bauhandwerker, weil diese nach dem zwischen den Gemeinschaftern und ihnen abgeschlossenen Werkverträgen zur Mängelbehebung in Zusammenarbeit mit der Bauleitung verpflichtet sind.

Die Gesellschaft als Bevollmächtigte der Wohnungseigentümer ist ebenfalls daran interessiert, daß die Mängel schnellstens behoben werden und wird deshalb auch ihrerseits auf die Handwerkerfirmen und auf die Bauleitung einwirken. Für nicht rechtzeitig durchgeführte Mängelbehebung oder für eventuell eintretende Unmöglichkeit der Behebung der Mängel von Handwerkern übernimmt die Gesellschaft jedoch keinerlei Haftung.

Die Feststellung von Mängeln und deren Behebung haben jedoch keinen Einfluß auf die Bezugs-fähigkeit der Wohnungen, es sei denn, daß es sich um Mängel handelt, die tatsächlich die Bezugsfähigkeit der Wohnungen in Frage stellen.

Alle Vereinbarungen, die mit der Erstellung des Bauvorhabens und mit der vertraglichen Gestaltung zusammenhängen, verpflichten die Gesellschaft nur, wenn sie von dieser vorher schriftlich bestätigt wurden.

Sollte sich aufgrund der Planung der Architekten ergeben, daß Installationen des Hauses in einem oder mehreren Kellern, die im Sondereigentum stehen, verlegt werden müssen, so steht den betreffenden Wohnungseigentümern ein Wertersatz nicht zu und sie verpflichten sich heute schon, die Geräte jederzeit zugänglich zu halten.

Im Einzelnen kann es sich handeln um die Wasseruhr, den Hauptfeuerhahn, den Elektroanschluß, die Kaminputztürchen oder um den Ausstieg für den Kaminkehrer in den Bodenräumen.

Nach Ablauf der Garantiefrist sind Ansprüche aus Baumängeln gegenüber dem Handwerker nicht mehr möglich. Solche Reparaturen fallen dann, soweit sie im Sondereigentum liegen, dem Gemeinschafter, soweit sie das Gemeinschaftseigentum betreffen, der Reparaturrücklage zur Last.

§ 5 Sondereigentum und Miteigentumsanteile

Für die Regelung hinsichtlich des Sondereigentums und der Miteigentumsanteile wird auf die Teilungserklärung des Notars Dr. Willi Stephan, Bayreuth, vom 22.11.58 verwiesen. In dieser Teilungserklärung ist sowohl der Miteigentumsanteil der einzelnen Gemeinschafter bestimmt, wie auch das dazugehörige Sondereigentum in Gestalt der betreffenden Eigentumswohnung, wie der Beigaberäume (Keller und Bodenanteil) endgültig und unabänderlich festgelegt.

Zu dem Sondereigentum in diesem Sinne gehören alle Räume hinter dem Korridorabschluß - diesen eingeschlossen - ferner z.B. die zugehörigen abgegrenzten Keller und Speicher oder sonstige abgeschlossene und für jeden Gemeinschafter gleichmäßig vorhandene Nebenräume.

Alle anderen Teile des Gebäudes einschließlich des Grundstückes gehören demnach zum gemeinschaftlichen Eigentum.

Maßgebend für die Lage und das Ausmaß der im Sondereigentum sowie im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ist der Bauplan und eine Bescheinigung der Baubehörde. Bauplan und Bescheinigung sind nach den Richtlinien vom 3.8.1951, Bundesanzeiger Nr. 132 zu erstellen. Sie sind der Teilungserklärung gemäß § 8 beigefügt und werden zu den Grundakten beim Grundbuchamt genommen.

In dem Bauplan sind die Wohnungen samt den dazugehörigen im Sondereigentum stehenden Nebenräumen jeweils kenntlich gemacht mit den in diesem Vertrag als Sondereigentumsnummern bezeichneten Zahlen.

Eine Aufstellung der zum gemeinschaftlich genutzten Eigentum zählenden Teile des Bauwerkes wurde den Gemeinschaftern ausgebildigt.

Das Sondereigentum ist untrennbar verbunden mit den Miteigentumsanteilen (Tausendstel-Anteilen) und steht aus diesem Grunde den Gemeinschaftern im gleichen Anteilsverhältnis zu, welches an dem Miteigentum besteht.

§ 6 Veräußerungsbeschränkung

Bis zur Tilgung der die Raumeinheiten belastenden Darlehen ist die Veräußerung des Wohnungs- bzw. Teileigentums auf einen Dritten an die Zustimmung der Gesellschaft gebunden (§ 12 WEG). Die Zustimmung muß schriftlich erklärt und darf nur im Falle eines wichtigen Grundes (§ 14) verweigert werden. Die Zustimmung ist nicht erforderlich im Falle der Zwangsversteigerung durch den Konkursverwalter oder im Falle einer von einem Gläubiger eines Grundpfandrechtes betriebenen Zwangsversteigerung. Zur Sicherung hierfür bestellen die Gemeinschafter an ihrem Anteil je ein Vorkaufsrecht zu Gunsten der Gesellschaft für den Fall der Veräußerung und beantragen und bewilligen die Eintragung in das Grundbuch. Im übrigen verpflichten sich die Gemeinschafter in jedem Falle des Verkaufes der Wohnung den Verwalter vor Vertragsabschluß in Kenntnis zu setzen.

§ 7 Bezug der Raumeinheiten

Die Gesellschaft wird von den Gemeinschaftern ausdrücklich verpflichtet, den Bezug der Raumeinheiten an die einzelnen Gemeinschafter erst dann freizugeben, wenn diese vorher die Erfüllung aller vertraglichen insbesondere der finanziellen Verpflichtung aus dem Eigenkapital, aus der Valutierung der Fremdmittel usw. nachweisen. Hierzu gehört auch, sofern ein Gemeinschafter mit Hilfe eines Bausparvertrages finanziert, die Abtretung der Rechte aus dem Bausparvertrag und die Zahlung der erforderlichen Sparraten, soweit sie zur Zuteilung des Vertrages notwendig sind. Zum Zwecke der Zwischenfinanzierung ist die Gesellschaft berechtigt, die ihr übertragenen Rechte aus dem Vertrag weiter zu übertragen.

Im Falle einer Übersteuerung des Bauvorhabens müssen die Gemeinschafter vor Bezug auch die gemäß § 1 zu erbringende Nachfinanzierung eingezahlt haben.

Zahlung des ersten Wohngeldes.

Das Wohngeld wird ab Freigabe der Räume zum Bezug fällig. Die Bezugsfähigkeit wird von der Gesellschaft festgestellt. Liegt die Bezugsfähigkeit vor dem 15. eines Monats, so ist das Wohngeld ab 1. dieses Monats zur Zahlung fällig. Wird die Bezugsfähigkeit zum 15. oder nach dem 15. eines Monats festgesetzt, so ermäßigt sich die im Wohngeld enthaltene Verwaltungsgebühr der Gesellschaft auf die Hälfte. Die übrigen Wohngeldzahlungen für Zins- und Tilgungsleistungen, Zwischenkredit, Bewirtschaftungskosten usw. sind jedoch für diesen Monat voll zu bezahlen.

Das gleiche gilt auch für solche Gemeinschafter, deren Wohnung zum Bezug durch die Gesellschaft freigegeben wurde, die aber aus irgendwelchen Gründen nicht eingezogen sind. Auch hier ist das Wohngeld von dem Freigabedatum ab zu entrichten.

§ 8 Säumnisfolgen

Erfüllt ein Gemeinschafter vor seinem Einzug trotz Mahnung die ihm gemäß § 1 oder nach anderen Bestimmungen dieses Vertrages obliegenden Verpflichtungen nicht oder gefährdet er den Bestimmungen dieses Vertrages zuwider oder sonstwie durch Handlung, Duldung oder Unterlassung das Wirksamwerden oder den Fortbestand der Gemeinschaft, sowie die Finanzierung oder Durchführung des Bauvorhabens, dann ist die Gesellschaft verpflichtet, von ihm die Veräußerung seines Wohnungsbzw. Teileigentums zu verlangen (§ 16 dieses Vertrages) und ihm den Bezug der für ihn vorgesehenen Raumeinheit zu verweigern. Die Raumeinheit kann von diesem Zeitpunkt ab durch die Gesellschaft an einen Dritten vergeben werden, der in der Lage ist, die Rechte und Verpflichtungen des ungetreuen Gemeinschafters zu übernehmen.

Die so ausscheidenden Gemeinschafter verpflichten sich hiermit, ihren Anteil nach Aufforderung durch die Gesellschaft mit deren Zustimmung (vergl. § 6) notariell an einen von der Gesellschaft zu genehmigenden anderen Gemeinschafter, notfalls an die Gesellschaft selbst formgerecht und umgehend zu veräußern und sich bis zur Veräußerung der Ausübung aller Rechte aus diesem Vertrag zu enthalten.

Ein solcher Gemeinschafter ist auch verpflichtet, den etwa der Gesellschaft oder den anderen Gemeinschaftern entstehenden Schaden, insbesondere auch den Verzugsschaden sowie alle Kosten der Rechtsänderung und die für die Weiterveräußerung etwa anfallenden Kosten, Steuern, sowie Abgaben jeglicher Art zu ersetzen.

Die Gesellschaft wird hiermit im voraus beauftragt und bevollmächtigt, in einem solchen Falle den Verkaufserlös von dem Neuerwerber einzuziehen, die Abrechnung zu erstellen und den Rest frühestens nach Ablauf einer Frist von 5 Monaten, gerechnet von dem Zeitpunkt an, in welchem dem Neuerwerber der Bezug freigegeben worden ist, an den ausgeschiedenen Gemeinschafter abzuführen. Eine Verzinsung des Verkaufserlöses kann nicht gefordert werden.

§ 9 Wohngeld

Jeder Gemeinschafter verpflichtet sich zusammen mit seinem Ehegatten gesamtschuldnerisch, das auf ihn entfallende Wohngeld monatlich im voraus, spätestens bis zum 3. jeden Monats an die Verwalterin zu entrichten und zwar bis auf weiteres in der in den §§ 9/10 angegebenen Höhe.

Das Wohngeld ist der Beitrag der Gemeinschafter zu den Kosten und Lasten für das Grundstück samt Bauwerken. Das Wohngeld ist jenseits den Umständen veränderlich. Es setzt sich zur Zeit im wesentlichen aus folgenden Einzelbeträgen zusammen:

- a) Zins- und Tilgungsbeträge für das Darlehen, das dinglich erstrangig gesichert ist. Soweit in Anspruch genommen und zwar nach Höhe des Darlehens,

- b) Zins- und Tilgungsbeträge für das Darlehen, das dinglich zweitrangig gesichert ist (Bausparkassendarlehen), soweit in Anspruch genommen und zwar nach Höhe des Darlehen,
- c) Betriebskosten für das Haus, z.B. Gebühren und Kosten für Aufzug, Wasser- und Stromkosten usw. umgelegt nach den Flächengrößen der einzelnen Raumeinheiten,
- d) Kosten der Verwaltung, umgelegt nach Raumeinheiten, Verwaltungsgebühr fällt an für jede Wohnung, Garage oder sonstigen gewerblichen Raum, sowie Laden, in voller Höhe. Erwirbt ein Gemeinschafter 2 oder mehr im vorliegenden Vertrag mit einer Sondereigentums- oder Teileigentums-Nr. bezeichneten Einheiten, so wird nicht nur rechtlich, sondern auch verwaltungsmäßig jede Einheit getrennt behandelt, gleichgültig ob durch Planänderungen mehrere Einheiten zu einer gemeinsamen Wohnung zusammengelegt wurden. Die Zusammenlegung von mehreren Wohnungen kann nur steuerrechtliche Folgen haben, für welche die Gesellschaft jedoch keine Gewähr übernimmt.
- e) Anteile zur Ansammlung einer Instandsetzungsrückstellung, ferner Steuern und Versicherungsbeiträge umgelegt nach Tausendstellen.
- f) Zwischenkreditzinsen für noch nicht zur Valutierung gekommene Darlehensanteile im Zeitpunkt der Bezugsfreigabe aus I. Hypothek und Bauspardarlehen bis zum Zeitpunkt der Auszahlung dieser Mittel durch die Gläubiger und zwar nach Höhe der jeweils noch nicht ausgezahlten Darlehensanteile. Dabei ist zu bemerken, daß ein selbst bei Baubeginn zuteilungsreifer Bausparvertrag frühestens 8 - 12 Wochen nach Fertigstellung des Hauses valutiert werden kann, weil die Gebrauchsabnahmebescheinigung, welche zur Valutierung des Darlehens notwendig ist, erst nach Fertigstellung des Hauses von der Behörde ausgestellt wird,

Das Wohngeld enthält weder die Beiträge für eine etwa von einem Gemeinschafter abzuschließende Lebensversicherung, noch Kosten für ein etwa in Anspruch genommenes Aufbaudarlehen usw. Für Säumige erhöht sich der Verwaltungskostenanteil (Buchstabe d) auf das Doppelte. Diese Erhöhung wird monatlich jeweils nach-

trüglich zusammen mit dem vorauszahlbaren Wohngeld fällig und zwar für jeden angefangenen Monat in voller Höhe. Wohngeldrückstände sind anteilig und zwar banküblich zu verzinsen. Der Zinssatz beträgt z.Zt. 8,5 %. Die Verwalterin bestimmt bei Meinungsverschiedenheiten, auf welche Teile des Wohngeldes Teilleistungen einzurechnen sind. Einzahlung von Wohngeldern auf Sperrkonto gilt ebenfalls als Fall der Säumnis mit den damit verbundenen Folgen.

Der Gesellschaft wird bewilligt für Mahnschreiben eine Mahngerühr von DM 1.50 zu erheben und zu vereinnahmen.

Säumige haften Hypothekengläubigern, sowie der Gesellschaft als der Bevollmächtigten der übrigen Gemeinschafter ohne Rücksicht auf ihre Einzelrückstände gesamtschuldnerisch.

Über das Wohngeld wird jährlich einmal durch die Verwalterin abgerechnet. Diese Abrechnung erfolgt im Rahmen der Verwaltung. Wenn nicht innerhalb von 14 Tagen nach Erhalt der Abrechnung schriftlich Widerspruch eingelegt ist, gilt die Abrechnung als anerkannt. Die Gemeinschafter und ihre Ehepartner verzichten ausdrücklich auf Aufrechnung gegen Wohngeldforderungen, insbesondere mit Ansprüchen jeglicher Art aus der Errichtung des Bauwerks und seiner baulichen Unterhaltung weiter auf Zurückbehaltung von Wohngeldern oder auf deren Verzinsung.

§ 10 Unterwerfungsklausel

Jeder der beteiligten Gemeinschafter unterwirft sich zusammen mit seinem Ehegatten persönlich wegen der nachstehenden und der etwa rückständigen Zahlungsverpflichtungen nebst Zinsen in Höhe von jährlich 5 % über dem jeweiligen Landeszentralkreditdiskontsatz gegenüber der Gesellschaft als Verwalterin der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Sollte sich infolge Inanspruchnahme eines Zwischenkredites, wie zum Beispiel für noch nicht zugeteilte Bausparverträge oder dergl. die unten angeführten Wohngeldzahlungsverpflichtungen erhöhen, so unterwirft sich für diesen Fall der Gemeinschafter und sein Ehe-

gatte wegen dieser erhöhten Zahlungsverpflichtung ebenfalls heute schon der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen dergestalt, daß die Vollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer zulässig sein soll. Mehrere Mitberechtigte an dem gleichen Sondereigentum haften als Gesamtschuldner. Soweit ein Ehepaar Eigentümer einer Wohnung geworden ist, willigt aufgrund des Gesetzes über die Gleichberechtigung von Mann und Frau wechselseitig der eine Ehegatte darin ein, daß der andere Ehegatte durch die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung über sein gesamtes Vermögen verfügt. Die Gemeinschafter sowie ihre Ehegatten erkennen nachfolgende monatliche Zahlungsverpflichtungen an:

Lfd. Nr.	Sondereigentums Teileigentums	Nr.	Name, Vorname	monatl. Unterwerfungs- betrag DM ca.
1	E	re	Dittrich, Martha	100,-
2	E	mi	Karoline, Koubek	198,-
3	E	li	Gänsl, Rudolf und Emma	68,-
4	I	re	Kahler, Alois	204,-
5	I	mi	Dr. Sieber, Gustav und Gabriele	28,-
6	I	li	Meißner, Johanna	80,-
7	II	re	Reinhardt, Hans und Hedwig	150,-
8	II	mi	Steinlein, Karl und Meta	143,-
9	II	li	Hörl, Johanna	109,-
10	III	re	Lang, Friedrich	17,-
11	III	mi	Reindler, Heinrich	148,-
12	III	li	Krieger, Ottilie	19,-

Die Gemeinschafter verpflichten sich weiterhin, die genannten Zahlungsverpflichtungen zu erhöhen, wenn es die Umstände erfordern, insbesondere, wenn die Beträge nicht mehr ausreichen, um die monatlich fällig werdenden anteiligen Verbindlichkeiten der Gemeinschafter voll zu decken.

§ 11 Übertragung der Verpflichtung auf den Rechtsnachfolger

Jeder Gemeinschafter verpflichtet sich, bei Veräußerung seines Eigentums dem Nacherwerber aufzuerlegen, mit den übrigen Verpflichtungen dieses Vertrages auch die in § 10 und die hier ausgesprochene Verpflichtung anzuerkennen, also sich zusammen mit seinem Ehegatten der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen derart zu unterwerfen, daß bei Ehegatten wechselseitig jeder der Ehegatten darin einwilligt, daß der andere Ehegatte durch die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung über sein gesamtes Vermögen verfügt, sowie diese Verpflichtungen immer mit seinem Wohnungs- bzw. Teileigentum weiter zu übertragen. Bei jeder Veräußerung ist zu beantragen, daß der Notar der Gesellschaft eine vollstreckbare Ausfertigung der Veräußerungsurkunde übersendet. Diese Kosten trägt der Veräußerer.

§ 12 Instandhaltungspflicht

Jeder Gemeinschafter verpflichtet sich hiermit, die ihm gehörigen Grundstücks- und Gebäudeteile, gleichgültig ob letztere im Sondereigentum oder gemeinschaftlichen Eigentum stehen, vom Bezug an laufend auf eigene Kosten im guten Zustand zu erhalten. Die Kostentragung regelt sich nach § 4 letzter Absatz dieses Vertrages.

Die Gemeinschafter verpflichten sich auch, Schäden zu beseitigen, die durch vorsätzliches, fahrlässiges oder schuldloses Verhalten Dritter oder durch höhere Gewalt entstanden sind.

Diese Haftung erstreckt sich auch auf Schäden, die durch Hausgehilfen, Vertragspartner oder sonstige Personen verursacht werden, die den Gemeinschafter aufsuchen oder sich in seiner Wohnung aufhalten.

Für Schäden am gemeinschaftlich genutzten Eigentum werden die Reparaturen aus der Instandsetzungsrückstellung bezahlt. Reichen diese nicht aus, dann sind die Gemeinschafter verpflichtet, die überschießenden Kosten in bar aufzubringen.

Weigern sich die Gemeinschafter ^{im} trotz Abmahnung durch die Gesellschaft notwendige Interesse des guten Bauzustandes des Hauses erforderlich werdende Reparaturen durchzuführen, so ist die Gesellschaft ermächtigt, diese Reparaturen selbst in Auftrag zu geben und das Reparaturkonto zur Begleichung der Rechnungen heranzuziehen. Regreßansprüche gegen einen Schädiger werden jedoch hierdurch nicht berührt und können jederzeit geltend gemacht werden.

Bei Zerstörung des Gebäudes wird der Wiederaufbau für den Fall vereinbart, daß der Schaden durch Versicherung- oder Entschädigungszahlung von dritter Seite gedeckt ist. Besteht hiernach keine Wiederaufbaupflicht, so ist jeder Gemeinschafter berechtigt, die Auflösung der Gemeinschaft zu verlangen. Die Aufhebung der Gemeinschaft ist ausgeschlossen, wenn sich andere Gemeinschafter oder Dritte bereiterklären, das Wohnungs- bzw. Teileigentum der die Aufhebung verlangenden Gemeinschafter zu übernehmen. Für den Fall der Teilzerstörung wird die Wiederherstellung vereinbart.

§ 13 Vertragsverletzungen

Verstößt ein Gemeinschafter gegen die ihm kraft Gesetzes, Vertrages oder Übung obliegenden Verpflichtungen, dann haben die Gemeinschafter neben ihren sonstigen Ansprüchen das Recht durch Mehrheitsbeschuß im Sinne des § 25 WEG:

- von ihm Schadenersatz zu verlangen,
- b) in schweren Fällen von ihm gemäß § 18 WEG die Veräußerung seines Wohnungs- bzw. Teileigentums zu verlangen;
 - c) in allen anderen Fällen nach vorheriger Mahnung die Gesellschaft als Verwalterin zu beauftragen
 - 1) geschuldete, vertretbare Handlungen auf Kosten des Säumigen vornehmen zu lassen,
 - 2) sonstige Maßnahmen im Rahmen der Gesetze oder dieser Vereinbarungen zu ergreifen, welche geeignet sind, den Willen der Gemeinschaft durchzusetzen.

§ 14 Sonderpflichten

Jeder einzelne Gemeinschafter und sein Ehegatte verpflichtet sich weiterhin

- a) die Eigenart des Bauwerkes als gutes Wohnhaus und auch die zum Haus gehörigen Außenanlagen zu wahren und zu schützen.

Insbesondere darf durch die Verursachung von Sinneswahrnehmungen, die auffallen oder ungewöhnlich sind und die über das in einem Wohnhaus nach Anlegung strenger Grundsätze übliche Maß hinausgehen, kein anderer Gemeinschafter gestört und belästigt werden.

Die Verpflichtung der Unterlassung von Störungen und Belästigungen hat der Gemeinschafter auch den in seinem Haussstand lebenden Personen, insbesondere seinen Kindern aufzuerlegen. Es besteht jedoch die Möglichkeit in berechtigten und dringenden Einzelfällen eine Sondererlaubnis zu erlangen.

Sondererlaubnis kann durch schriftl. Beschuß der Mehrheit der Gemeinschafter erteilt und entzogen werden.

- i) für den Fall, daß er seinen Anteil kraft Gesetzes oder Rechtsgeschäftes verliert oder veräußert, das Sondereigentum mit allen Nebenräumen ohne Berufung auf etwaige gesetzliche Schutzbestimmungen bedingungslos und sofort zu räumen und die Löschung aller seiner Rechte im Grundbuch zu bewilligen;

der betroffene Gemeinschafter verpflichtet sich in einem solchen Falle gegenüber der Gesellschaft als Verwalterin so lange, bis er alle seine Räume übergeben hat, die doppelte Kostenmiete für sämtliche Räume, die zu seinem Sonder-eigentum gehören, zu entrichten.

Geht ein Wohnungs- bzw. Teileigentum im Wege der Gesamtrechts-nachfolge auf eine Personenmehrheit über, so ist diese ver-pflichtet, umgehend einen mit notarieller Vollmacht versehenen Bevollmächtigten zu bestellen und binnen Jahresfrist nach Fest-stellung der Erben das Wohnungs- bzw. Teileigentum auf eine Person zu übertragen. Auch diese Übertragung bedarf der schrift-lichen Zustimmung der Verwalterin. Ehegatten gelten nicht als Personenmehrheit in diesem Sinne.

Die Verwalterin kann die Zustimmung nur aus wichtigen Gründen verweigern.

Für die Bonität des Käufers haftet der Gemeinschaft gegen-über jedoch in jedem Fall der Verkäufer.

§ 15 Gebrauchsrecht

Jeder Gemeinschafter ist berechtigt, die zur gemeinsamen Nutzung des Bauwerks vorhandenen Einrichtungen, Räume und Grundstücksflächen ohne besondere Genehmigung der übrigen Ge-meinschafter insoweit zu gebrauchen, als dieser Gebrauch der Bestimmung des Bauwerkes oder seiner Einrichtung nicht schäd-lich ist.

Grenzen dieses Gebrauches sind, soweit nicht ausdrücklich ver-tragliche Vereinbarungen vorhanden sind, unter Berücksichtigung der Verkehrssitte nach Treu und Glauben zu ziehen.

Keln Gemeinschafter darf einen anderen am üblichen Gebrauch der gemeinschaftlichen Gebäudeteile hindern oder diesen beeinträchtigen.

Die spätere Nutzungsänderung des Wohnungs- oder Teileigentums in gewerblicher oder beruflicher Hinsicht bedarf eines Mehrheitsbeschlusses der Gemeinschafter.

Die erteilte Zustimmung kann widerrufen werden, wenn sich die für die Zustimmung maßgeblichen Voraussetzungen ändern, oder Auflagen nicht eingehalten werden.

Beim Widerruf der Zustimmung hat der Gemeinschafter die Ausübung des Gewerbes oder Berufes in seiner Wohnung oder in seinem Teileigentum innerhalb angemessener Frist einzustellen.

Bauliche Veränderungen am Sondereigentum oder am gemeinschaftlichen Eigentum bedürfen der Zustimmung der Verwalterin, der übrigen Gemeinschafter und soweit notwendig der Baubehörden. Das gleiche gilt für die Anbringung von Schildern, Reklameeinrichtungen und Antennen, sowie für die Beseitigung von Anlagen und Einrichtungen, welche beim Bezug vorhanden waren.

Eine erteilte Zustimmung kann bei Vorliegen entsprechender Gründe widerrufen werden.

Unterlassene Instandsetzungs- oder Erhaltungsarbeiten machen den Verantwortlichen bei Wertminderung des gesamten Hauses schadenersatzpflichtig.

§ 16 Entzug des Wohnungs-bzw. Teileigentums

Die Mehrheit der Gemeinschafter kann außer den in § 18 WEG festgelegten Fällen die Entziehung des Wohnungs- bzw. Teileigentums beschließen, wenn sich ein Gemeinschafter einer so schweren Verletzung der ihm den anderen Gemeinschaftern gegenüber obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht hat, daß diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht mehr zugemutet werden kann.

Die vertragstreuen Gemeinschafter können dann von ihm die Verzügerung seines Wohnungs- bzw. Teileigentums verlangen.

Diese Voraussetzungen liegen insbesondere dann vor,

- 1) wenn ein Gemeinschafter gegen die Verpflichtungen des § 8 verstößt,
- 2) wenn ein Gemeinschafter oder eine Person, die zu seinem Haussstand gehört, oder der er den Gebrauch oder auch nur die vorübergehende Nutzung der Räume überlassen hat, trotz Mahnung nochmals gröblich gegen die in §§ 14 und 15 festgelegten Verpflichtungen verstößt, oder den Hausfrieden erheblich verletzt oder sich einer erheblichen Belästigung eines anderen Gemeinschafters oder Hausbewohners schuldig macht,
- 3) wenn ein Gemeinschafter sich mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen zur Kosten- und Lastentragung gemäß § 16/II WEG trotz Mahnung länger als 3 Monate im Rückstand befindet,
- 4) wenn ein Gemeinschafter das Ansehen der Gemeinschaft oder der Gesellschaft in der Öffentlichkeit oder bei Behörden, Dienststellen oder Ämtern wider besseres Wissen vorsätzlich herabsetzt,
- 5) wenn ein Gemeinschafter seine Wohnung ganz oder teilweise gewerblich nutzt oder abulich verändert, ohne die erforderliche Zustimmung der Verwalterin und der Gemeinschafter eingeholt zu haben oder beim Widerruf der Zustimmung seinen Verpflichtungen nicht nachkommt und trotz Abmahnung durch die Verwalterin und die Gemeinschafter die Räume gewerblich nutzt oder die baulichen Änderungen nicht beseitigt,
- 6) wenn ein Gemeinschafter trotz Mahnung durch die Verwalterin seinen Verpflichtungen zur Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums oder zur Mitwirkung bei Instandsetzungen des gemeinschaftlichen Eigentums in erheblichem Umfange nicht nachkommt.
- 7) wenn über das Vermögen eines Gemeinschafters das Konkursverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird,

- 8) wenn ein Gemeinschafter sich an einem Wiederaufbau entgegen der Verpflichtung, wie sie im Gesetz festgelegt ist, nicht beteiligt.

Verwaltung des Hauses
=====

§ 17 Organe

Organe der Verwaltung sind:

- 1) Die Gemeinschafter nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, soweit in diesem Vertrag keine Änderungen enthalten sind.
- 2) Die Gesellschaft als Verwalterin.

§ 18 Gemeinschafterversammlungen

In Versammlungen der Gemeinschafter, zu welchen nur die Verwalterin laden und den Vorsitz führen kann und welche nicht gemäß § 24 Absatz 1 WEG jährlich stattzufinden brauchen, wird über die gemeinsamen Angelegenheiten gesprochen, beraten und abgestimmt.

In Versammlungen, zu welchen die Verwalterin nicht geladen hat, können keine bindenden Beschlüsse gefasst werden.

In der Versammlung, welche innerhalb der Dienststunden der Verwalterin stattzufinden hat, hat jeder Gemeinschafter so viele Stimmen, als sein Miteigentumsanteil Tausendstel umfasst.

Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

Die Verwalterin muß zu jeder Angelegenheit als fachkundiger Berater gehört werden, wenn sie es verlangt.

Bei Abstimmung hat die Verwalterin kein Stimmrecht, es sei denn, daß sie zugleich Gemeinschafterin ist. Das Stimmrecht ruht bei solchen Gemeinschaftern, die ihren Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachgekommen sind. Ob ein Gemeinschafter seinen Verpflichtungen nachgekommen ist oder nicht, entscheidet die Verwalterin. Sind aufgrund dieser Bestimmungen mehr als 666 Tausendstel verhindert abzustimmen, dann wird hiermit die Verwalterin im voraus beauftragt und bevollmächtigt, in allen Hausangelegenheiten wie ein Hauseigentümer im Interesse des Hauses und insbesondere zur Abwehr von Schäden jeglicher Art an Stelle aller Gemeinschafter und mit Wirkung für und gegen diese zu handeln.

Die Gemeinschafter tragen die volle wirtschaftliche und rechtliche Verantwortung und Haftung für gefasste oder etwa trotz Notwendigkeit nicht gefasste Beschlüsse.

§ 19 Schriftliche Beschußfassung

Die Verwalterin wird ermächtigt im Rahmen der Verwaltung anfallende Entscheidungen von minderer Bedeutung ohne Einberufung einer Versammlung selbst zu entscheiden. Sie kann, falls sie es für notwendig erachtet, die Meinungsäußerung der Gemeinschafter im Wege der schriftlichen Beschußfassung herbeiführen. In einem solchen Fall gelten die Grundsätze des Mehrheitsbeschlusses im Rahmen der innerhalb zu bestimmenden Frist eingegangener Antworten der Gemeinschafter.

Nicht innerhalb der gesetzten Frist eingehende Abstimmungszettel werden als Stimmenthaltungen gewertet.

§ 20 Vertretung

Ein verhinderter Gemeinschafter kann sich in dieser Versammlung nur entweder durch seinen Ehegatten oder einen volljährigen Angehörigen seiner Familie, durch einen der mitunterfertigten Gemeinschafter oder durch die Gesellschaft vertreten lassen. Er muß seinem Vertreter als Ausweis eine schriftliche

Vollmacht aushändigen, die der Niederschrift (§ WEG) anzuheften und mit ihr aufzubewahren ist.

§ 21 Verwalterin

Die Gemeinschafter vereinbaren mit der Gesellschaft, daß diese unwiderruflich bis zur Tilgung aller Fremdmittel als Verwalterin bestellt wird, ihr wird hiermit Verwaltungsvollmacht erteilt. Die Gesellschaft nimmt diesen Auftrag an. Dieser Verwaltungsauftrag und diese Verwaltungsvollmacht deckt alle in diesem Vertrag ausdrücklich aufgeführten oder sich daraus ergebenden Verwaltungsaufgaben, so z.B. auch die Erledigung aller Aufgaben und Angelegenheiten, welche sonst die Gemeinschaft als Hauseigentümer, die gerichtliche und außergerichtliche Vertretung einzelner oder aller Gemeinschafter bei der Durchführung von Rechtsstreitigkeiten der Verwaltung usw. Die Kosten der Verwaltung sind im Wohngeld enthalten, sie betragen je Wohnungseinheit und Monat DM 8.---, Garageneinheit DM 3.---, nach dem z.Zt. bestehenden Lohn- und Preistarif.

Die Gemeinschafter billigen jedoch der Gesellschaft zu, daß diese berechtigt sein soll, im Falle weiterer Lohnerhöhungen und unter Nachweis derselben die Verwaltungsgebühr angemessen zu erhöhen. Die Grundlage der Erhöhung bestimmt sich durch Tariferhöhungen im Rahmen des Tarifvertrages, welchem die Verwalterin unterliegt.

Die Gemeinschafter beauftragen die Gesellschafter weiterhin zu ihrer Vertretung gegenüber der Steuerbehörde und den städtischen Dienststellen mit der Maßgabe, daß die Entgegnahme von Steuerbescheiden die Eigentumswohnung betreffend, die Einlegung von Rechtsmitteln und der Schriftverkehr mit diesen Behörden über die Gesellschaft erfolgt.

Zwecks Vereinfachung und Erleichterung der Aufgaben, welche die Verwalterin gegenüber den Gemeinschaftern und auch gegenüber den im Grundbuch (Wohnungsgrundbuch) eingetragenen Gläubigern zu erfüllen hat, wird die Gesellschaft von den Gemeinschaftern ermächtigt, in ihrem eigenen Namen alle Ansprüche geltend zu machen, welche für die anderen Gemeinschafter gegenüber einem einzelnen Gemeinschafter entstehen, wenn dieser den Gemeinschaftervertrag verletzt hat, oder wenn er mit einer ihm obliegenden Zahlung in Verzug geraten ist.

Bei Beendigung der Verwaltung erhält der neue Verwalter die zur Durchführung seiner Tätigkeit notwendigen Verwaltungsunterlagen ausgehändigt.

Dieser Verwaltungsvertrag kann jeweils ein Jahr vor Ablauf der in Abs. 1 bezeichneten Frist mittels eingeschriebenen Briefes gekündigt werden. Wird er nicht gekündigt, dann verlängert er sich immer wieder um 5 Jahre. Zur Kündigung ist jedoch ein Mehrheitsbeschuß von 2/3 der Gemeinschafter notwendig.

Die Bestellung und Abberufung der Verwalterin bedarf zu ihrer Wirksamkeit unbedingt der vorherigen Zustimmung der Grundpfandgläubiger.

Die Gesellschaft als Verwalterin kann ihre Aufgaben auf ihre Verantwortung ganz oder teilweise durch eigene Angestellte oder durch eine Verwaltungsfirma erfüllen lassen.

§ 22 Besondere Aufgaben der Verwalterin

Die Verwalterin hat die Beschlüsse der Mehrheit auszuführen. Die Gemeinschafter erkennen an, daß die Fremdmittel nur durch die Gesellschaft beschafft worden sind. Die Kapitalgeber haben die Hypothekendarlehen auf Grund eines besonderen Vertrauens- bzw. Vertragsverhältnisses mit der Gesellschaft gewährt. Die Gesellschaft hat sich den Hypothekengebern gegenüber verpflichten müssen, die Verwaltung der Hypothekendarlehen verantwortlich im Sinne der Hypothekengeber zu übernehmen.

Die Gesellschaft ist deshalb verpflichtet, nicht nur zur Abwehr von einschneidenden wirtschaftlichen Schädigungen für die Gemeinschafter selbst, sondern auch im eigenen Interesse die Fremdmittel sorgfältig zu verwalten. Bei einem Widerstreit der Interessen ist die Gesellschaft verpflichtet, in erster Linie im Interesse der wirtschaftlichen Integrität des Hauses zu handeln, insbesondere also die Annuitäten und etwaige Sondertilgungen für die Fremdmittel pünktlich abzuführen.

Die Verwalterin hat insbesondere neben den im § 27 WEG festgelegten Aufgaben

- a) den termingerechten Eingang der Wohngelder zu überwachen, § 9 der Vertrages,
- b) Säumige zu mahnen, Rückstände Säumiger notfalls durch Vollstreckungsauftrag an den Gerichtsvollzieher beizutreiben und die übrigen Gemeinschafter zu unterrichten, wenn etwa solche Vollstreckungshandlungen zunächst den erwarteten Erfolg nicht herbeigeführt haben. Die Vollstreckung gegen Säumige erfolgt, wenn der Rückstand einschließlich der Kosten ein zweifaches Wohngeld des Säumigen übersteigt; säumige Gemeinschafter haben kein Stimmrecht.
- c) Annuitäten und Sondertilgungen an die Hypothekengläubiger auf jeden Fall termingerecht zu überweisen, insbesondere auch dann, wenn Wohngeldrückstände einzelner Säumiger bestehen. Die fehlenden Mittel sind notfalls einstweilen der Instandsetzungsrückstellung zu entnehmen; soweit keine Mittel vorhanden sind, ist die Verwalterin von dieser Verpflichtung frei.
- d) notfalls einen Beschuß nach § 18 WEG herbeizuführen,
- e) ohne Verzug die üblichen Hausversicherungen gegen Brand-, Wasser- Frost und Haftpflichtschäden abzuschließen und aufrechtzuerhalten.

Die Versicherungen sind möglichst zum gleitenden Neuwert einschließlich einer Zusatzversicherung bis zum Wiederinstandsetzungswert abzuschließen.

- 11 1514 28
- f) Versammlungen der Gemeinschafter einzuberufen und zu leiten (§ 24 WEG), auf Verlangen von wenigstens 1/4 aller Stimmen ist sie verpflichtet, eine Versammlung einzuberufen. Solche außerordentliche Versammlungen sind jedoch gebührenpflichtig; die der Gesellschaft entstehenden Unkosten müssen die Antragsteller tragen. Absendung der Ladung an die zuletzt angegebene Anschrift eines Gemeinschafters genügt zum Nachweis der ordnungsgemäßen Ladung,
 - g) als letzte Instanz über die Nutzung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile (Waschküche, Trockenraum, Hofbenutzung, Gemeinschaftsterrasse, Rasenfläche usw.) zu entscheiden,
 - h) eine geeignete Hausordnung zu entwerfen, beschließen zu lassen und deren Einhaltung zu überwachen.

Die Verwalterin wird insbesondere ermächtigt, im Namen aller Gemeinschafter und mit Wirkung für und gegen sie alle Ansprüche einschließlich solcher gegen Gemeinschafter gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen. Die Vollmacht soll über den Tod des Vollmachtgebers hinaus wirksam sein. Die Verwalterin ist berechtigt, Prozeßvollmacht zu erteilen. Sie ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Verwalterin wird im Umfange des § 21 ermächtigt und beauftragt;

- a) zum Empfang von Willenserklärungen und Zustellungen der Grundpfandgläubiger an die schuldnerischen Wohnungen. bzw. Teileigentümer mit Wirkung gegen letztere,
- b) Maßnahmen zur Wahrung einer Frist oder Abwendung eines Rechtsnachteils zu treffen.
- c) zur Anlage der für die Verwaltung notwendigen Konten; dabei obliegt der Verwalterin die Auswahl der Banken.

§ 23 Überwachungsrecht der Verwalterin

Die Verwalterin ist berechtigt, die Erfüllung der Verpflichtungen zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung aller Wohnungen und der darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen einschließlich der Schönheitsreparaturen laufend zu überwachen.

Säumige notfalls dazu anzuhalten und zu diesem Zweck die Wohnungen einmal im Jahr zu betreten, sowie alle erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

In Gefahrenfällen darf ihr der Zutritt in die Räume, die im Sondereigentum stehen, auf keinen Fall verwehrt werden.

Zu allen Räumen, die durch gemeinschaftliche Gebäudeteile begrenzt werden oder in solche Räume, deren Nutzung mehreren oder allen Gemeinschaftern gemeinschaftlich zusteht, hat die Verwalterin jederzeit Zutritt.

Jeder Gemeinschafter ist verpflichtet, schwere Schäden an seinen oder an den gemeinschaftlichen Teilen des Bauwerks anzugeben. Darunter fallen insbesondere Schäden gemeingefährlicher Art wie Schwamm-, Ungeziefer, Stabilitätsschäden usw.

§ 24 Eintragung in das Grundbuch

Die vorstehend getroffenen Vereinbarungen sollen, soweit eintragungsfähig, gemäß §§ 5/IV und 10/II WEG Inhalt des Sonder-eigentums sein. Die Eintragung in das Grundbuch wird hiermit bewilligt und beantragt.

§ 25 Gerichtsstand

Gerichtsstand für alle Klagen aus diesem Vertrag, welche Rechte und Verpflichtungen der Gesellschaft betreffen oder berühren, ist der Sitz der Gesellschaft, soweit kein ausschließlicher Gerichtsstand bestimmt ist.

§ 26 Gültigkeitsklausel

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ungültig sein, dann soll der übrige Vertrag gleichwohl voll geltend gemacht werden.

§ 27 Kosten, Steuern, Ausfertigungen Abschriften

Die für den Erwerb anfallenden Kosten einschließlich Steuern

samt Zuschlägen, die Kosten der Finanzierung sowie alle übrigen Kosten und Gebühren tragen die Gemeinschafter im Verhältnis ihrer Anteile. Den Gemeinschaftern, vertreten durch die Gesellschaft als Verwalterin ist unverzüglich eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, die jedoch bei der Verwalterin verbleibt. Die Gemeinschafter sind damit einverstanden, daß jedem Einzelnen umgehend eine beglaubigte Abschrift der vollstreckbaren Ausfertigung dieser Urkunde zugestellt wird. Der Notar wird beauftragt, diese Zustellungen über den Gerichtsvollzieher zu veranlassen und die Zustellungsnachweise der für die Verwalterin bestimmten vollstreckbaren Ausfertigungen anzuheften. Vollzugsmitsellung an die Wohnbau-Treuhandgesellschaft mit beschränkter Haftung, Nürnberg, Königstraße 3 wird erbeten.

Ehegatten räumen sich gegenseitig Zustellungsvollmacht ein mit der Maßgabe, daß die Zustellung an einen der Ehegatten mit Wirksamkeit für den anderen Ehegatten geschieht.

Auf Vollzungsnachricht wegen aller zum Grundbuchamt gestellten Anträge wird verzichtet. Um Vollzungsnachricht an den beurkundenden Notar wird ersucht.

Die Beteiligten ermächtigen den Notar, alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie Anträge zu stellen, soweit dadurch der grundbuchamtliche Vollzug dieser Urkunde gefördert oder beschleunigt wird.

Vorgelesen von Notar, von den Beteiligten
genehmigt und eigenhändig unterschrieben:
Werner Schäfer

Anhang zum Vertrag
Gemeinschaftliche Teilung des Bauwerks

Alle im vorstehenden nicht genannten Gebäudeteile stehen den Gemeinschaftern und deren Haushaltsangehörigen zur gemeinschaftlichen gleichen Nutzung und zum gemeinschaftlichen gleichen Gebrauch offen, ohne Rücksicht auf die Wertverschiedenheiten der einzelnen Gemeinschafteranteile.

Bestandteile des Bauwerks, die nicht im Sondereigentum stehen, sind von allen Gemeinschaftern mit Hilfe ihrer Wohngelder instandzuhalten und nach Eintritt von Schäden wiederherzustellen. Darunter fallen insbesondere

- a) die Fundamente einschl. der Kellereingänge, der Kellerböden und Kellermauern,
- b) die Umfassungsmauern, die tragenden Zwischenwände und die Mauern oder sonstigen Bestandteile, welche das Sondereigentum eines Gemeinschafter von dem eines anderen oder von gemeinschaftlichen Räumen abgrenzen, sämtliche Mauern sowie die Kamine ohne ihren Verputz, diese selbst dann, wenn sie sich etwa in Räumen befinden, die einem Gemeinschafter gehören, jedoch ohne Fenster und Fensterstöcke, ohne Balkone und ohne solche Türen, die ausschließlich einem oder mehreren Gemeinschaftern dienen,
- c) in jedem Geschoß das Gebälk mit Fehlböden und Auffüllung oder der Ersatz dieser Bestandteile,
- d) die Dächer und die vollständigen Dachböden,
- e) die Eingangstüren und die Hoftüren der Häuser, die Vorhallen, die Hauseingänge, die Treppen, die Aufzüge sowie die Treppenhäuser einschl. der Wandbestukkung
- f) die nichtüberbauten Teile des Grundstücks mit allen Anlagen, sowie der Gehsteig vor dem Bauwerk und der Straßenbau, soweit er den Grundstückseigentümer trifft,

- g) alle übrigen Teile des Gebäudes, die ihrer Natur nach oder vereinbarungsgemäß zum gemeinsamen Gebrauch aller bestimmt sind,
- h) die Waschküche, der Wäschetrockenraum, etwa vorhandene gemeinsame Abstellräume für Fahrräder usw.,
- i) Installationsteile jeglicher Art, welche allen oder einzelnen Gemeinschaftern dienen, wie z.B. Gemeinschaftsantennen, Hausrufanlagen, sämtliche Steigleitungen für Gas, elektrischen Strom und Wasser vom Hausanschluß an bis zur Gasuhr, zum Stromzähler in jeder Raumeinheit bzw. bis zu dem Punkt, an dem die Wasserleitung von der Steigleitung in die einzelnen Raumeinheiten abgezweigt wird,
- k) die Entlüftungs-, Entwässerungs- und Abfallrohre oder anlagen, sowie die gesamte Kanalisation unter der Erde bis zum Anschluß an das städtische Entwässerungssystem.