

Urkundenrolle Nummer 36 für das Jahr 2020

Verhandelt

zu Frankfurt am Main

am 15. Januar 2020

Vor mir, dem unterzeichnenden Rechtsanwalt  
Felix Kastrup  
als amtlich bestellter Vertreter des Notars

**Dr. Andreas Schrey**

mit dem Amtssitz in Frankfurt am Main

erschienen heute:

1. Frau Lin Dattner, geboren 20. Oktober 1969,  
geschäftsansässig: Berliner Straße 22, 61137 Schöneck,  
von Person bekannt,
2. Herr Lee Renn, geboren am 15. November 1980,  
geschäftsansässig: Berliner Straße 22, 61137 Schöneck,  
von Person bekannt,

hier handelt nicht im eigenen Namen, sondern aufgrund Vollmacht vom 27. November 2019, UR-Nr. 1271/2019 des Notars Dr. Andreas Schrey mit Amtssitz in Frankfurt am Main, die bei der Beurkundung in Urschrift vorlag und die in beglaubigter Abschrift dieser Urkunde beigefügt wird. Die Übereinstimmung der beigefügten Abschrift der vorgenannten Vollmacht vom 27. November 2019, UR-Nr. 1271/2019 des Notars Dr. Andreas Schrey mit Amtssitz in Frankfurt am Main, mit dem Original wird hiermit beglaubigt, für die

**Phoenix City Hotel GmbH** (vormals: Protectum Massivbau GmbH) mit Sitz in Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 115581 und Geschäftsschrift: Dreieichstraße 24, 60594 Frankfurt am Main,

- nachstehend „Eigentümer“ genannt -.

Soweit es in dieser Urkunde „Notar“ heißt, ist damit der amtierende Notar, dessen jeweiliger amtlich bestellter Vertreter, ein mit ihm in Sozietät verbundener Notar sowie dessen jeweiliger amtlich bestellter Vertreter gemeint.

Die Beteiligten erklärten, dass er bei den nachstehenden Erklärungen jeweils für eigene Rechnung, bzw. wie in dieser Urkunde angegeben, handeln. Die Frage des Notars nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG wurde von den Erschienenen verneint.

Die Erschienenen erklärten sodann zur Beurkundung:

**Teilungserklärung**  
(gemäß § 8 WoEigG)

**PROJEKT „Schleusnerstraße 42 in Neu-Isenburg“**

**5.1 Grundstück**

1. Die Phoenix City Hotel GmbH ist Eigentümer des folgenden Grundbesitzes:

Grundbuch von Neu-Isenburg des Amtsgerichts Offenbach am Main, Blatt 9973

Ifd. Nr. 1: Gemarkung Neu-Isenburg, Flur 3, Flurstück 332/3,

Hof- und Gebäudefläche, Schleusnerstraße 42 mit 2974 m<sup>2</sup>,

- nachstehend das „Grundstück“ genannt -

2. Das Grundstück ist im Grundbuch wie folgt belastet:

Abteilung II:

lastenfrei

Abteilung III:

Ifd. Nr. 9      Grundschrift ohne Brief in Höhe von EUR 3.800.000,00 für Kreissparkasse Groß-Gerau, Groß-Gerau; 16 % Zinsen; vollstreckbar nach § 800 ZPO;

Ifd. Nr. 10      Löschung beantragt

3. Lage und Umfang des Grundstücks sowie die Lage des Gebäudes ergeben sich aus dem als **Anlage 1** beigefügten Lageplan, in welchem das Grundstück rot umrandet ist.

### § 2 Teilung

1. Der Eigentümer teilt das Eigentum an dem Grundstück gemäß § 8 WoElG in 84 Miteigentumsanteile in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einem in sich abgeschlossenen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden ist, und zwar gemäß dem als **Anlage 2** beigefügten Teilungsverzeichnis.
2. Die im Sondereigentum stehenden Wohnungen bzw. nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sind in sich abgeschlossen. Ihre Lage ergibt sich aus den der Abgeschlossenheitsbescheinigung der Bauaufsichtsbehörde Kreis Offenbach vom 23.07.2019 - Aktenzeichen 63-04172-19-37 - beigefügten Plänen, auf die hiermit verwiesen wird.

Eine Kopie dieser Abgeschlossenheitsbescheinigung mit den Plänen ist dieser Urkunde als **Anlage 3** beigefügt. Die vorstehend näher bezeichnete Abgeschlossenheitsbescheinigung lag in Form einer mit dem Dienstsiegel der Behörde versehenen Ausfertigung vor. Auf Vorlesen des Textteils wurde verzichtet.

### § 3 Gemeinschaftsordnung, Sondernutzungsrechte

1. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach der als **Anlage 4** beigefügten Gemeinschaftsordnung.
2. Sondernutzungsrechte werden begründet gemäß § 4 der Gemeinschaftsordnung.

### § 4 Grundbuchanträge

Der Eigentümer bewilligt und beantragt in das Grundbuch einzutragen:

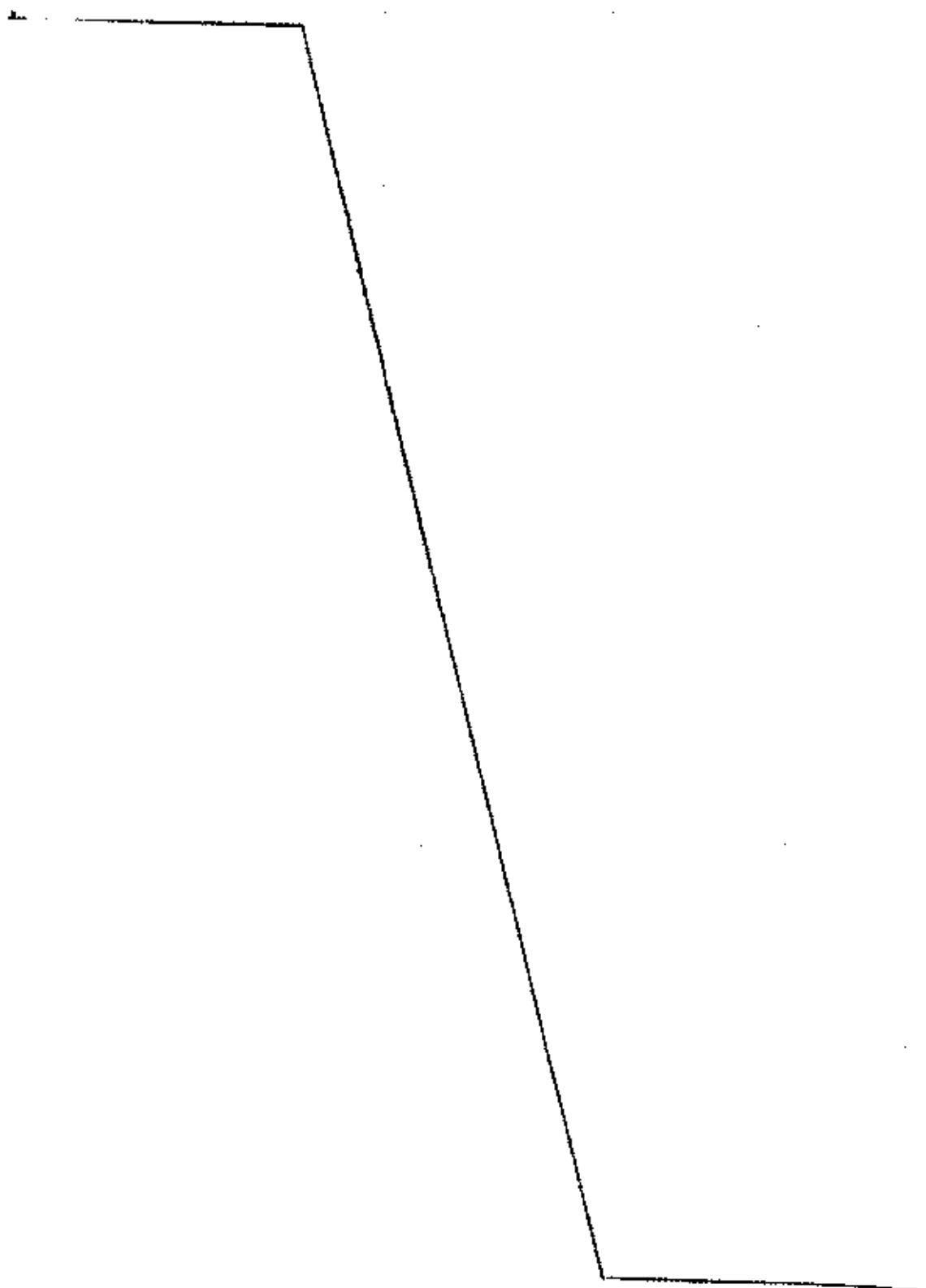
- a) die Teilung des Grundstücks in Teileigentumsrechte,
- b) die Bestimmungen gemäß Anlage 4 als Inhalt des Sondereigentums,
- c) die Sondernutzungsrechte gemäß § 4 der Gemeinschaftsordnung.

### § 5 Vollmachten, Vollzug

1. Der Eigentümer bevoilräufigt unwiderruflich je einzeln den Notar, seinen Vertreter im Amt oder einen mit ihm in Sozietät verbundenen Notar und die Notariatsangestellten Frau Anne-Katrin Heß, Frau Rita Aust, Frau Sehel Köse, Frau Elissa Brandt, Frau Cynthia Gillhaus, Frau Anja Möllenkamp, Frau Sabine Hartart, Herrn Jens Hauer und Herrn Florian Wicht alle dienststäßig im Büro des amtierenden Notars, jeden für sich allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, Änderungen und Ergänzungen dieser

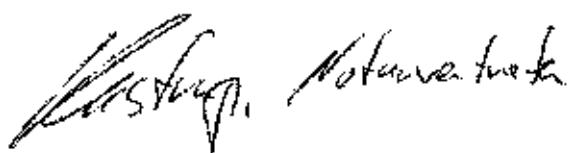
Teilungserklärung zu erklären und zu bewilligen sowie Anträge jeder Art zu stellen und zurückzunehmen. Die Vollmacht erlischt mit Eintragung der Aufteilung in das Grundbuch.

2. Der Notar wird ermächtigt, die Beteiligten im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten, insbesondere Bewilligungen jeder Art abzugeben, Anträge beschränkt oder getrennt zu stellen und zurückzunehmen und Unrichtigkeiten und Unstimmigkeiten in der Grundbuch- und Flurstücksbezeichnung von sich aus zu berichtigen.



Die Erschienenen erklären sich ferner mit dem Versand dieser Urkunde auch per E-Mail einverstanden.

Diese Niederschrift nebst Anlagen 2 und 4 wurden den Erschienenen vorgelesen, die Pläne gemäß Anlagen 1 und 3 wurden Ihnen zur Durchsicht vorgelegt und mit Ihnen erörtert. Die Niederschrift und die Pläne wurden von Ihnen genehmigt. Sodann wurde die Niederschrift von Ihnen wie folgt unterschrieben:



Barbara Jähn



Beglübtige Abschrift

684/19 ra  
22.11.19  
D29113-19

**Verkaufsvollmacht**

Die unterzeichnende

**Phoenix City Hotel GmbH**

mit Sitz in 60594 Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 115581,  
Geschäftsanschrift: Dreieichstraße 24, 60594 Frankfurt am Main

- nachstehend „Vollmachtgeberin“ genannt -

erteilt hiermit, jeweils einzeln,

Frau Lin Dattner,  
geboren 20. Oktober 1969,  
geschäftsansässig: Bleichstraße 13, 61137 Schöneck

und

Herr Lee Renn,  
geboren am 15. November 1980,  
geschäftsansässig: Bleichstraße 13, 61137 Schöneck

- nachstehend zusammen „Bevollmächtigter“ genannt,

unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB.

**Vollmacht**

die Vollmachtgeberin in jeder Hinsicht im Zusammenhang mit der Veräußerung des folgenden Grundbesitzes – insbesondere nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder Miteigentumsanteilen aufgeteilt – umfassend zu vertreten:

**Grundbuch des Amtsgerichts in Offenbach am Main im**

**Grundbuch von Neu-Isenburg, Blatt 9973**

wie folgt eingetragene Grundstück;  
Bestandsverzeichnis Ifd. Nr. 1;  
Gemarkung Neu-Isenburg, Flur 3, Flurstück 332/3,  
Hof- und Gebäudefläche, Schleusnerstraße 42,  
Im Grundbuch vorgetragen mit einer Größe von 2974 qm,

- nachstehend „Grundbesitz“ genannt -

1. Im Einzelnen umfasst die Vollmacht insbesondere auch die Befugnis,
  - die Vollmachtgeberin bei Abschluss der Teilungserklärung und eventuellen Änderungen der Teilungserklärung, der ganzen oder teilweisen Veräußerung von Grundbesitz zu vertreten, und zwar auch dann, wenn der Grundbesitz nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes aufgeteilt ist oder der veräußerte Grundbesitz durch Realeilung entstanden ist, den Inhalt der Kaufverträge zu bestimmen, Sondernutzungsrechte in diesen zuzuordnen, Kaufverträge abzuschließen, abzuändern und gegebenenfalls auch wieder aufzuheben, Vormerkungen zu bewilligen und beantragen und alle erforderlichen und zweckdienlichen Erklärungen zur Herbeiführung des Eigentumsübergangs auf Käufer abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere die Auflassung zu erklären und zu wiederholen, Identitätserklärungen abzugeben und Vormerkungen zu Gunsten von Käufern zu bewilligen und zu beantragen;
  - die Vollmachtgeberin bei der ganzen oder teilweisen Belastung von Grundbesitz mit sämtlichen Rechten in Abt. II, insbesondere mit Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten sowie Reallasten, und in Abteilung III des Grundbuchs zu vertreten, insbesondere die Eintragung von Grundpfandrechten in beliebiger Höhe nebst Zinsen und Nebenleistungen in beliebiger Höhe zu bewilligen und zu beantragen, und die Vollmachtgeberin in Ansehung von Rechten in Abt. III des Grundbuchs der sofortigen Zwangsvollstreckung gemäß § 800 ZPO zu unterwerfen;
  - Erklärungen abzugeben zur Löschung, Teillöschung, Pfandfreigabe und Rangänderung aller in Abt. II und III des Grundbuchs eingetragenen Rechte, Vormerkungen und Beschränkungen.

Im Rahmen ihrer Vollmacht ist die Bevollmächtigte ermächtigt, alle Erklärungen gegenüber Grundbuchämtern, Behörden, Vertragspartnern der Vollmachtgeberin und sonstigen Dritten in der gesetzlich vorgeschriebenen oder zugelassenen Form abzugeben.

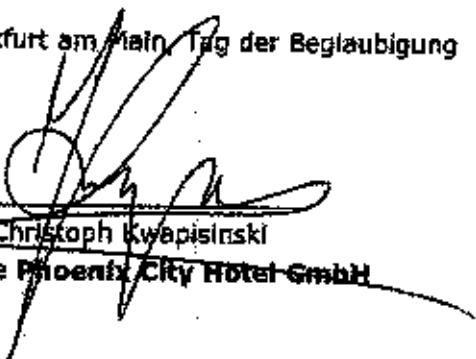
Die Vollmacht umfasst auch die Befugnis, die Vollmachtgeberin persönlich sowie als Bevollmächtigte der Käufer von Wohnungs- und Teileigentumselheiten an Grundbesitz bzw. von Miteigentumsanteilen an Grundbesitz zu vertreten; Insoweit wird Untervollmacht erteilt. Die Bevollmächtigte ist berechtigt, in gleichem Umfang Untervollmacht zu erteilen.

2. Von der Vollmacht kann nur vor den Notaren der Soziätät Bögner Hensel & Partner, Zeppelinallee 47, 60487 Frankfurt am Main, bzw. deren Vertretern oder Amtsnachfolgern Gebrauch gemacht werden.
3. Im Innenverhältnis ist die Bevollmächtigte an bestimmte Weisungen der Vollmachtgeberin, insbesondere keine vertraglichen Vereinbarungen zu schließen, die sich für die Vollmachtgeberin wirtschaftlich und/oder rechtlich nachteilig auswirken können, es sei denn, diese sind mit der Vollmachtgeberin abgestimmt, gebunden. Diese Beschränkung beeinträchtigt die Wirksamkeit und Verwendbarkeit der Vollmacht im Außenverhältnis, insbesondere gegenüber dem Grundbuchamt, nicht.

-3-

Im Zweifel soll diese Vollmacht weit ausgelegt werden, um den Zweck ihrer Erteilung zu erreichen.

Frankfurt am Main, Tag der Beglaubigung

  
Herr Christoph Kwapisinski  
für die Phoenix City Hotel GmbH

Nummer 1271 der Urkundenrolle für 2019

Vorstehende, heute eigenhändig vor mir vollzogene Namensunterschrift des mir von Person bekannten

Herrn Christoph Kwapisinski, geboren am 30. März 1954,  
geschäftsansässig: Dreieichstraße 24, 60594 Frankfurt am Main,  
handelnd nicht für sich persönlich, sondern in seiner Eigenschaft als deren einzelver-  
tungsberechtigter von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für  
die

**Phoenix City Hotel GmbH**  
mit Sitz in Frankfurt am Main,  
Geschäftsanschrift: Dreieichstraße 24, 60594 Frankfurt am Main,  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main,  
unter HRB 115581

beglaubige ich hiermit öffentlich.

Aufgrund Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom heutigen Tage der Beglaubigung bescheinigt der unterzeichnende Notar, dass dort

- die Phoenix City Hotel GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main zu HRB 115581, und
- Herr Christoph Kwapisinski, geboren am 30. März 1954, als zur Einzelvertretung berech-  
tigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der Vor-  
genannten

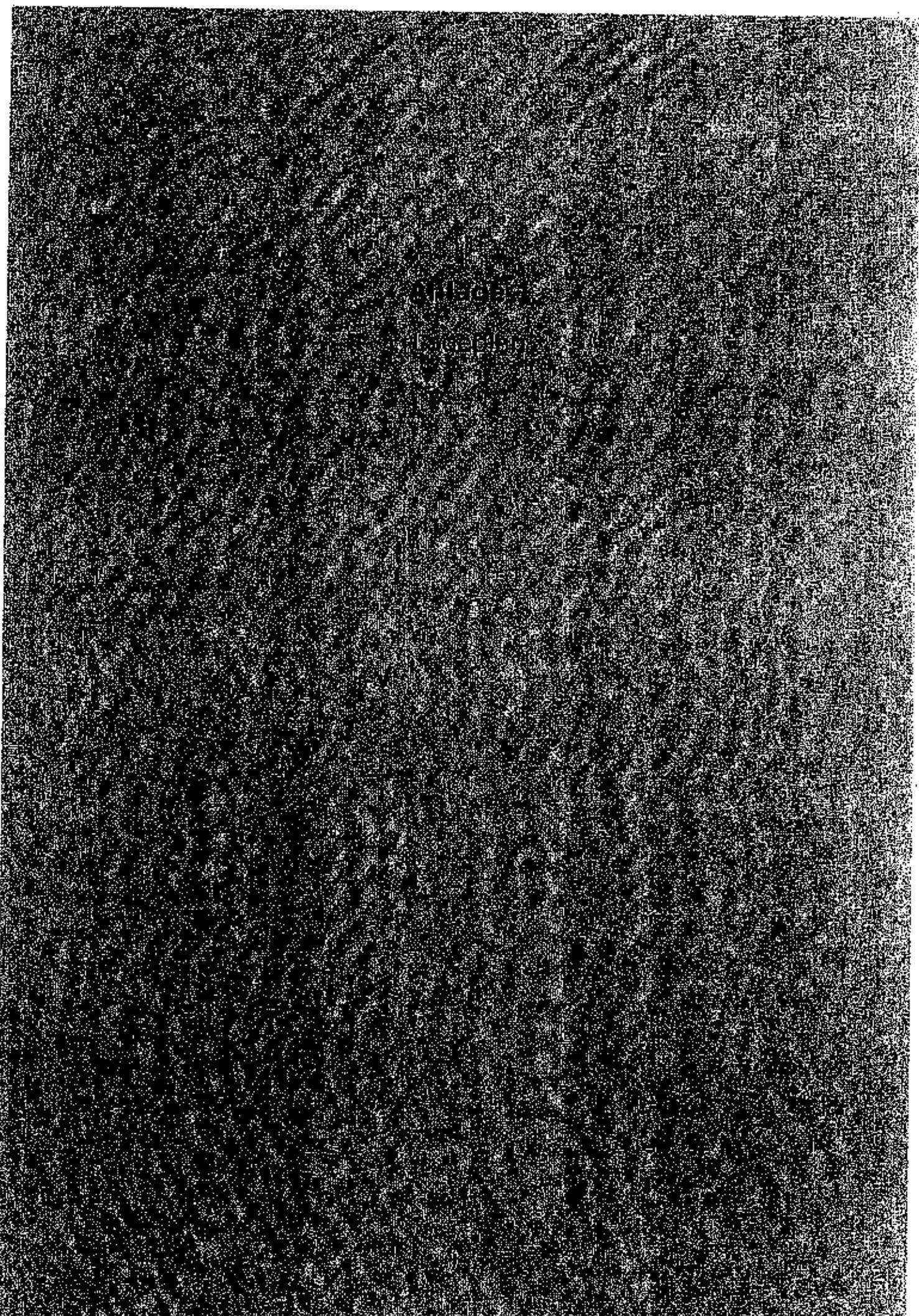
eingetragen sind.

Der Notar versichert, den Unterschriftenleistenden nach einer Vorbefassung i. S. v. § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG befragt zu haben; die Frage wurde verneint.

Frankfurt am Main, den 27.November 2019

Dr. Andreas Schrey  
Notar





HESSEN



Amt für Bodenmanagement Heppenheim  
Odenwaldstraße 6  
64846 Heppenheim (Bergstraße)

Flurstück: 332/3      Gemeinde: Neu-Isenburg  
Flur: 3      Kreis: Offenbach  
Gemarkung: Neu-Isenburg      Regierungsbezirk: Darmstadt

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

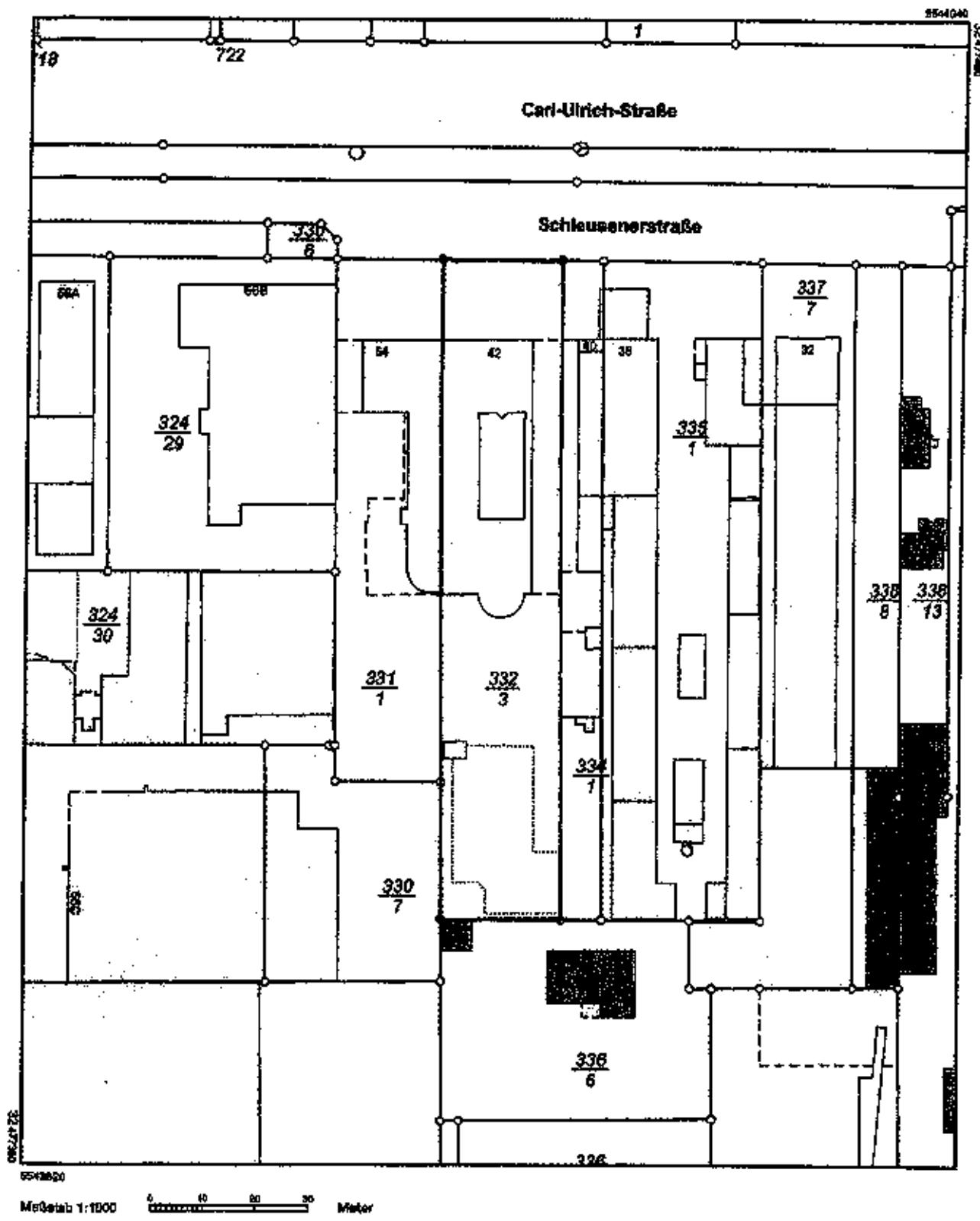
Liegenschaftskarte 1 : 1000

Hessen

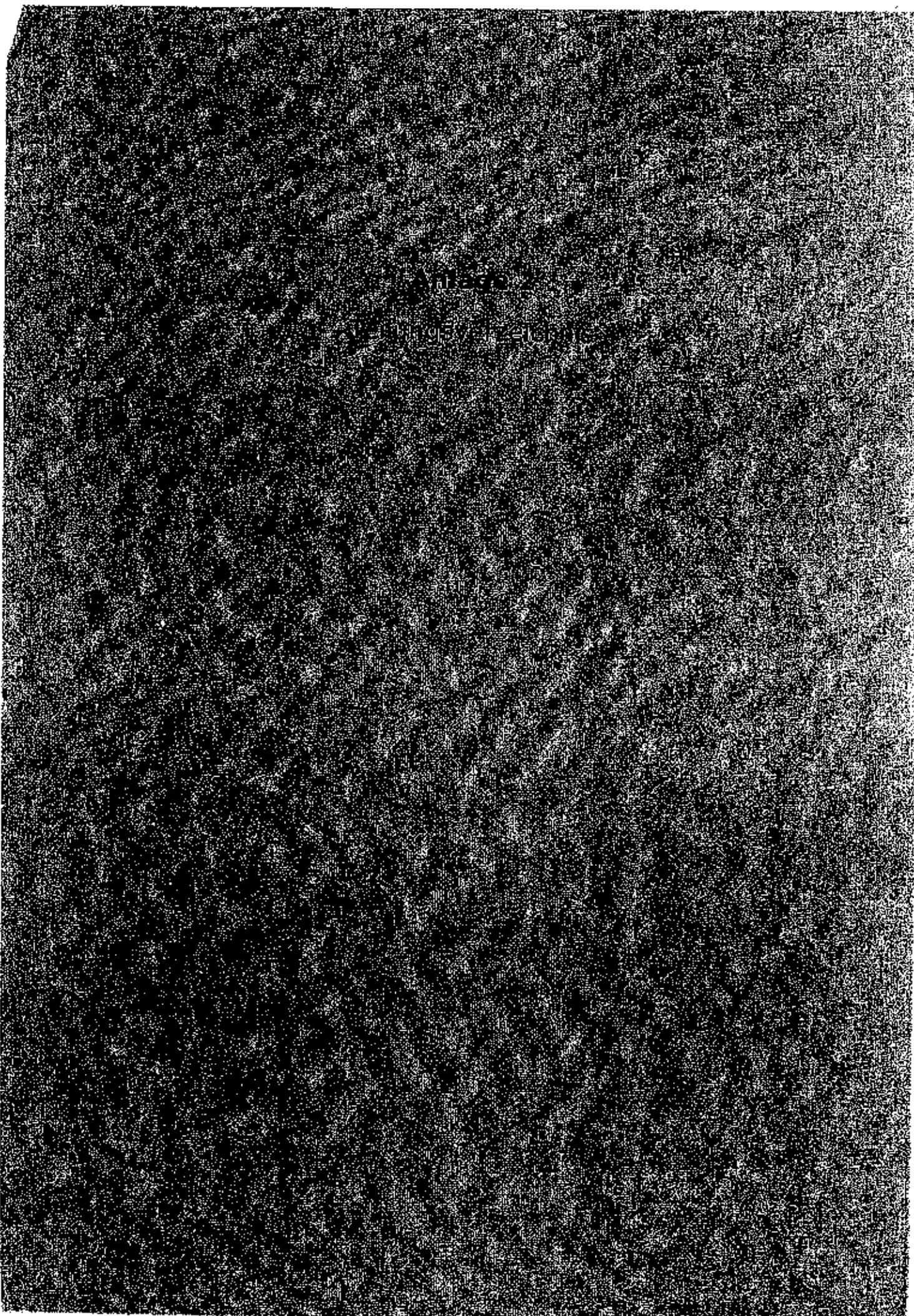
Erstellt am 14.01.2020

Antrag: 200821086-1

AZ: 684/19/ra-eb



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter



664/19 re  
14.01.20  
d/d1042-20

**Anlage 2**  
**zur Urkunde vom 15. Januar 2020**  
**UR-Nr.: 36/2020**  
**des Notars Dr. Andreas Schrey,**  
**Frankfurt am Main**

**Teilungsverzeichnis**  
**(Schleusenerstraße 42 in Neu-Isenburg )**

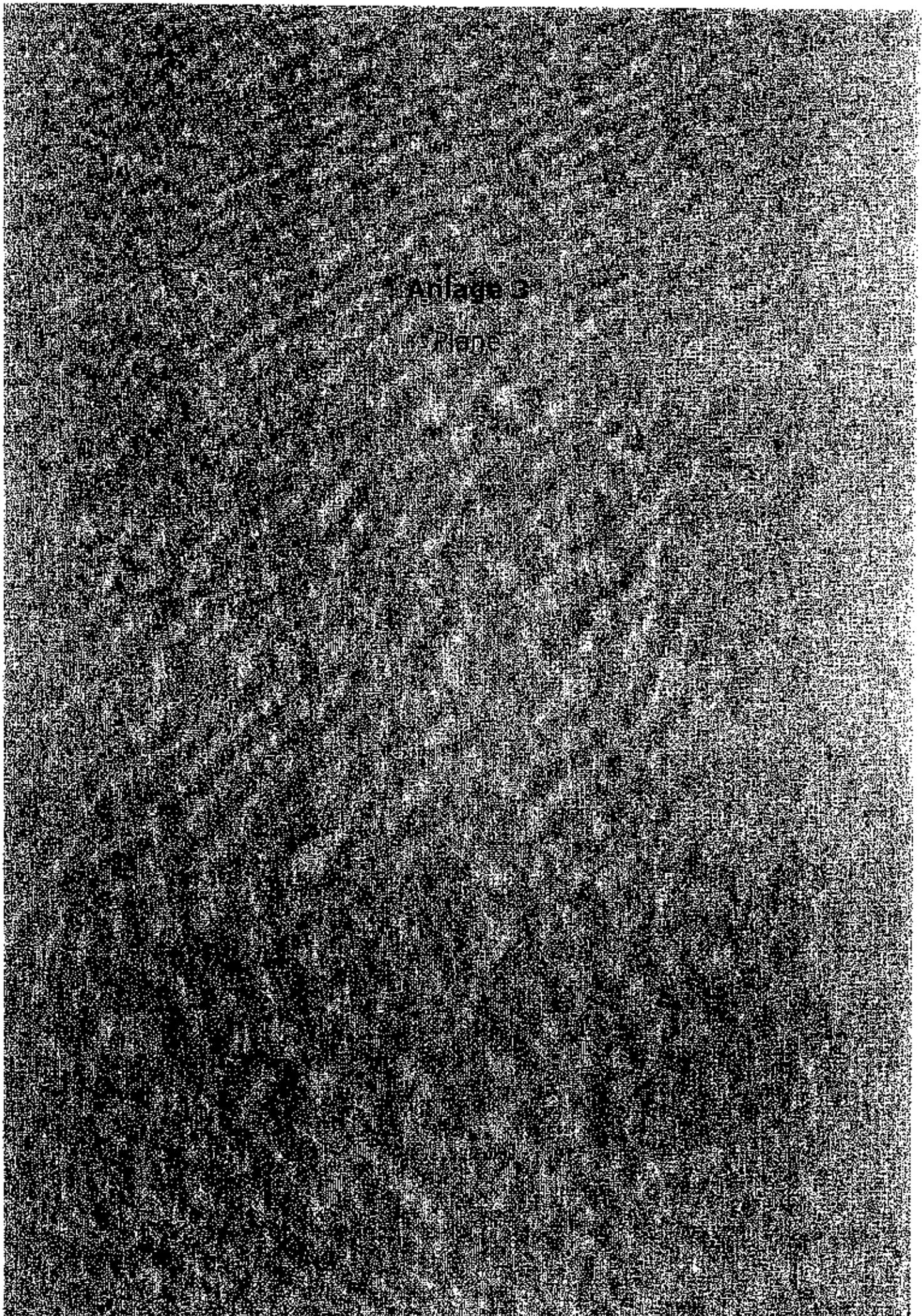
<b>Ein Miteigen- tumsanteil von (1000steil)</b>	<b>wird verbunden mit dem Sonderei- gentum an nicht zu wohnzwecken dienenden Räumen (Büros, Hotel- zimmer)</b>	<b>Geschoss</b>
7,70	Büro 01	Erdgeschoss
124,87	Büro 02	Erdgeschoss
24,69	Büro 03	Erdgeschoss
23,78	Büro 04	Erdgeschoss
15,83	Hotelzimmer 05	1. Obergeschoss
8,17	Hotelzimmer 06	1. Obergeschoss
8,34	Hotelzimmer 07	1. Obergeschoss
11,20	Hotelzimmer 08	1. Obergeschoss
6,55	Hotelzimmer 09	1. Obergeschoss
6,67	Hotelzimmer 10	1. Obergeschoss
12,60	Hotelzimmer 11	1. Obergeschoss
12,65	Hotelzimmer 12	1. Obergeschoss
12,25	Hotelzimmer 13	1. Obergeschoss

9,81	Hotelzimmer 14	1. Obergeschoss
8,29	Hotelzimmer 15	1. Obergeschoss
12,36	Hotelzimmer 16	1. Obergeschoss
12,29	Hotelzimmer 17	1. Obergeschoss
8,29	Hotelzimmer 18	1. Obergeschoss
9,81	Hotelzimmer 19	1. Obergeschoss
8,31	Hotelzimmer 20	1. Obergeschoss
12,24	Hotelzimmer 21	1. Obergeschoss
15,83	Hotelzimmer 22	2. Obergeschoss
8,17	Hotelzimmer 23	2. Obergeschoss
8,34	Hotelzimmer 24	2. Obergeschoss
11,20	Hotelzimmer 25	2. Obergeschoss
6,55	Hotelzimmer 26	2. Obergeschoss
6,67	Hotelzimmer 27	2. Obergeschoss
12,60	Hotelzimmer 28	2. Obergeschoss
12,65	Hotelzimmer 29	2. Obergeschoss
B,52	Hotelzimmer 30	2. Obergeschoss
8,63	Hotelzimmer 31	2. Obergeschoss
13,36	Hotelzimmer 32	2. Obergeschoss
12,25	Hotelzimmer 33	2. Obergeschoss
8,27	Hotelzimmer 34	2. Obergeschoss
9,81	Hotelzimmer 35	2. Obergeschoss
8,29	Hotelzimmer 36	2. Obergeschoss
12,36	Hotelzimmer 37	2. Obergeschoss

12,29	Hotelzimmer 38	2. Obergeschoss
8,29	Hotelzimmer 39	2. Obergeschoss
9,81	Hotelzimmer 40	2. Obergeschoss
8,31	Hotelzimmer 41	2. Obergeschoss
12,24	Hotelzimmer 42	2. Obergeschoss
15,83	Hotelzimmer 43	3. Obergeschoss
8,17	Hotelzimmer 44	3. Obergeschoss
8,34	Hotelzimmer 45	3. Obergeschoss
11,20	Hotelzimmer 46	3. Obergeschoss
6,55	Hotelzimmer 47	3. Obergeschoss
6,67	Hotelzimmer 48	3. Obergeschoss
12,60	Hotelzimmer 49	3. Obergeschoss
12,65	Hotelzimmer 50	3. Obergeschoss
8,49	Hotelzimmer 51	3. Obergeschoss
8,65	Hotelzimmer 52	3. Obergeschoss
13,36	Hotelzimmer 53	3. Obergeschoss
12,25	Hotelzimmer 54	3. Obergeschoss
8,27	Hotelzimmer 55	3. Obergeschoss
9,81	Hotelzimmer 56	3. Obergeschoss
8,29	Hotelzimmer 57	3. Obergeschoss
12,36	Hotelzimmer 58	3. Obergeschoss
12,29	Hotelzimmer 59	3. Obergeschoss
8,29	Hotelzimmer 60	3. Obergeschoss
9,81	Hotelzimmer 61	3. Obergeschoss

8,31	Hotelzimmer 52	3. Obergeschoss
12,24	Hotelzimmer 63	3. Obergeschoss
15,83	Hotelzimmer 64	4. Obergeschoss
8,17	Hotelzimmer 65	4. Obergeschoss
8,34	Hotelzimmer 66	4. Obergeschoss
11,20	Hotelzimmer 67	4. Obergeschoss
6,55	Hotelzimmer 68	4. Obergeschoss
6,67	Hotelzimmer 69	4. Obergeschoss
12,60	Hotelzimmer 70	4. Obergeschoss
12,65	Hotelzimmer 71	4. Obergeschoss
8,49	Hotelzimmer 72	4. Obergeschoss
8,65	Hotelzimmer 73	4. Obergeschoss
13,36	Hotelzimmer 74	4. Obergeschoss
12,25	Hotelzimmer 75	4. Obergeschoss
8,27	Hotelzimmer 76	4. Obergeschoss
9,81	Hotelzimmer 77	4. Obergeschoss
8,29	Hotelzimmer 78	4. Obergeschoss
12,36	Hotelzimmer 79	4. Obergeschoss
12,29	Hotelzimmer 80	4. Obergeschoss
8,29	Hotelzimmer 81	4. Obergeschoss
9,81	Hotelzimmer 82	4. Obergeschoss
8,31	Hotelzimmer 83	4. Obergeschoss
12,24	Hotelzimmer 84	4. Obergeschoss

Die Mitteigentumsanteile am Grundstück wurden nach der ungefähren der Nutzfläche der Gesamtanlage berechnet.





## Kreis Offenbach

Kreis Offenbach · Postfach 12 59 · 63112 Dillenburg

**Phoenix City Hotel GmbH**  
Dreieichstraße 24  
60594 Frankfurt am Main

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Neu-Isenburg, Schlaussnersstraße 42

Gemarkung: Neu-Isenburg, Flur: 3, Flurstück: 322/3

### Der Kreisausschuss

Rechtdienst:	63-Bauaufsicht
	<u>63.1/Arlg.Bauvorhaben</u>
An sprecherin:	Frau Huenert
Zimmer:	3.D.24
Telefon:	06074/8180 4359
Fax:	06074/818094358
E-Mail:	k.huenert@kreis-offenbach.de
Aktenzeichen:	63-04172-18-37
Eingangsdatum:	11.07.2019
Schreibdatum:	23.07.2019

### Bescheinigung

aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 3 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. 03. 1951  
(Bundesgesetzblatt I S. 175)

Die im Aufstellungsplan

mit Ziffer 1 bis 84 bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Büro, Hotelzimmer)

in dem bestehenden Gebäude auf dem vorgenannten Grundstück mit der Katasterbezeichnung

Gemarkung: Neu-Isenburg, Flur: 3, Flurstück: 322/3  
Grundbuch von Neu-Isenburg

sind in sich abgeschlossen. Sie entsprechen dem Erfordernis des § 3 Abs. 2/ § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Hinweis:

Wir weisen darauf hin, dass die in den Plänen mit der Nr. 5 bis 84 gekennzeichneten Zimmer als Hotelzimmer genehmigt sind (AZ.: 63-03610-18-37).

Die Gebühren der Bearbeitung entnehmen Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid.

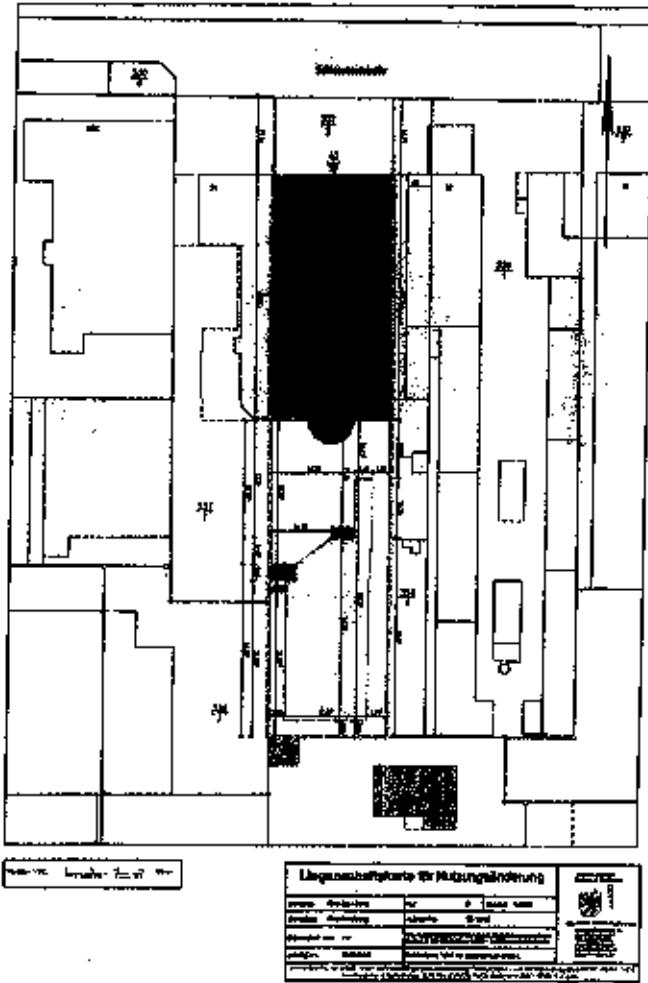
Im Auftrag



Dipl.-Ing. Bertram Rehner  
Technische Angestellte  
KREISAUSSCHUSS

Anlage

Gebührenbescheid einschl. Gebührenberechnung



## **ABGELÖSSENHEITSERKLÄRUNG**

100

Florida City Mayor Mark  
Jacobson, Mayor of Miami  
and Miami Beach Mayor

130412280001  
Angered by  
KATIE and ENTHUSIASTIC  
On the 2nd occasion  
Right now Despairing  
to death

Umverträgliche Reaktionen zu einem Strukturteil

Bahnstraße 13  
67766 St. Ingbert

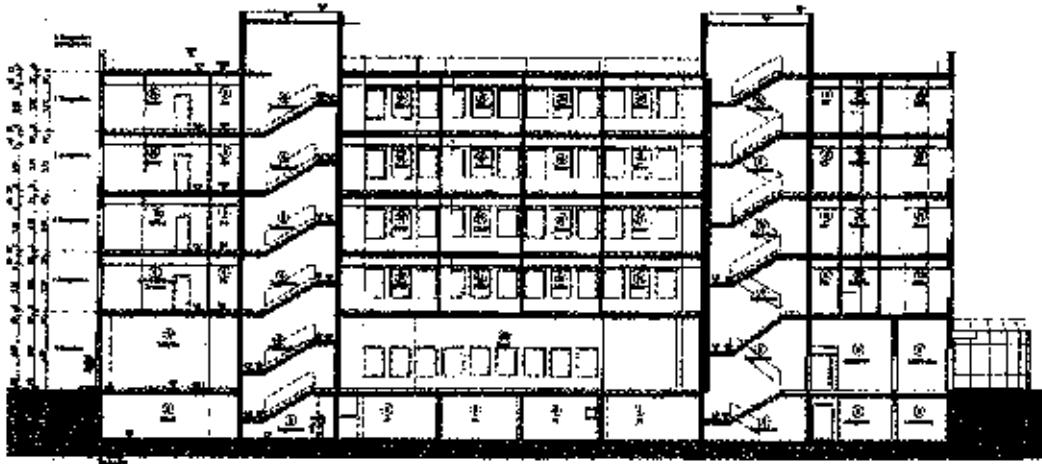
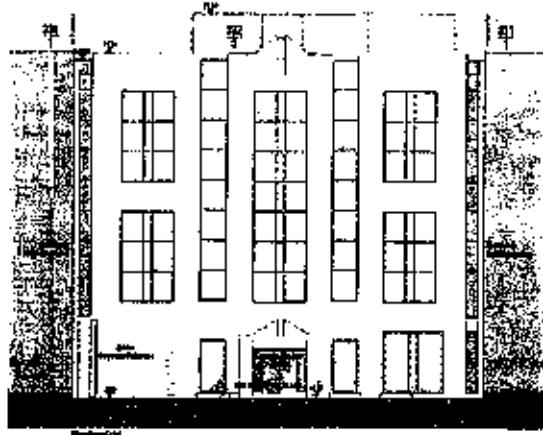
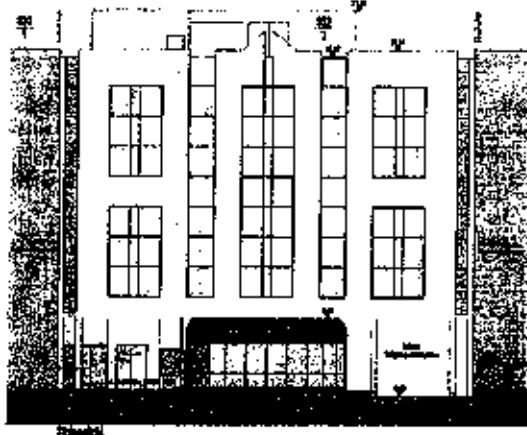
几多  
幾多

Laptops

• 4

ARCHITECTURE





3/26/2013 10:03 PM - ETSU LIBRARIES

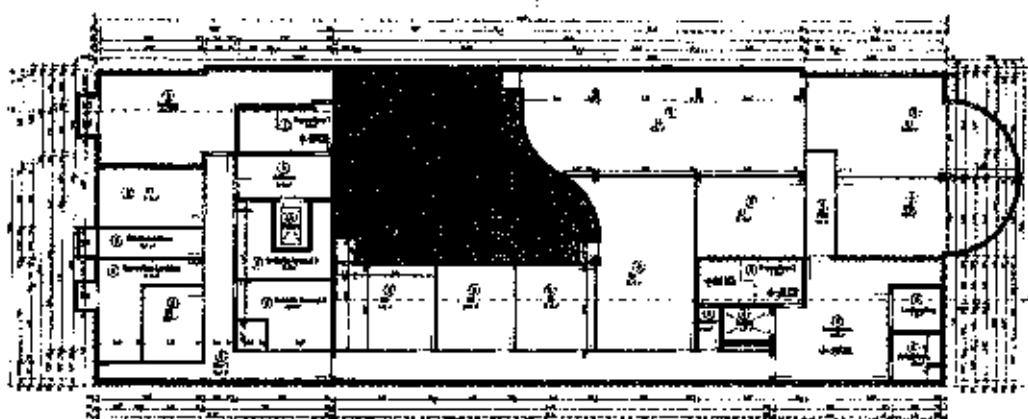
Passing  
Satisfied  
with  
Performance

Submitting Slave Narratives to Slave Oral History

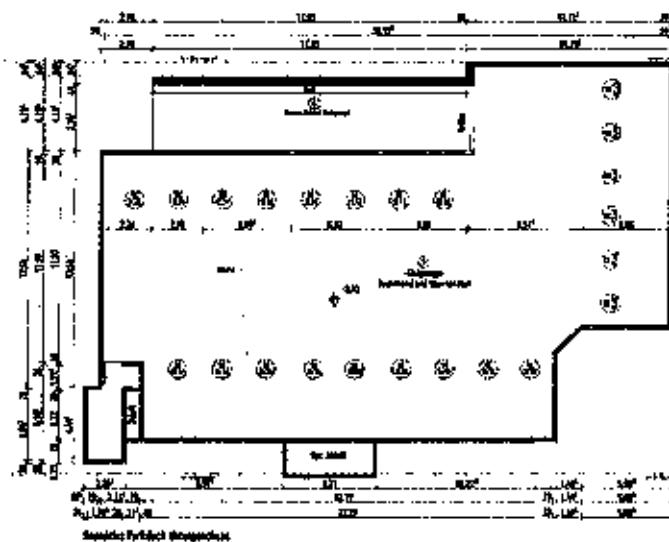
www.english-test.net

ANSWER

1990-1991  
1991-1992



Brown University



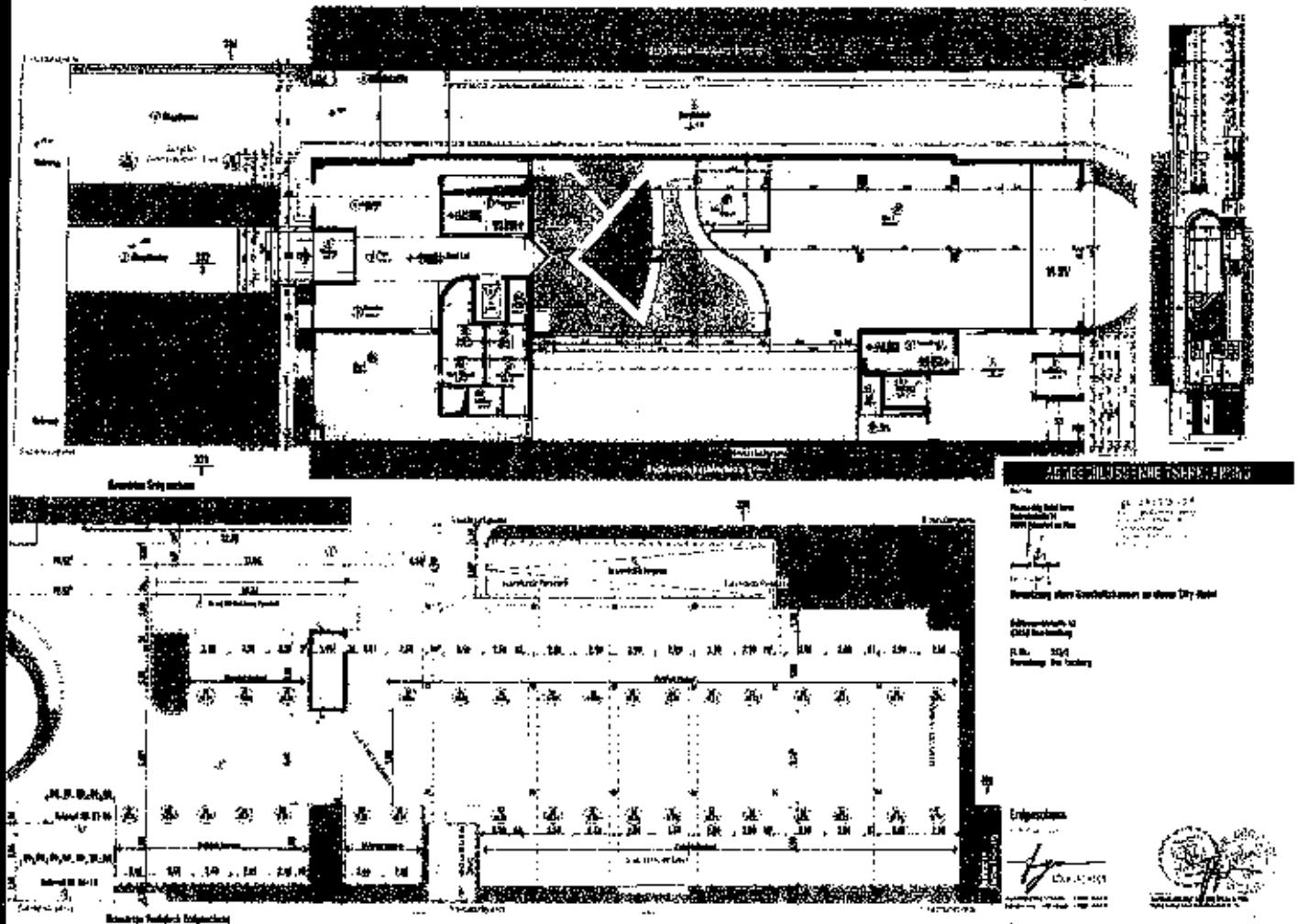
#### **Symptomatic Periodontitis**

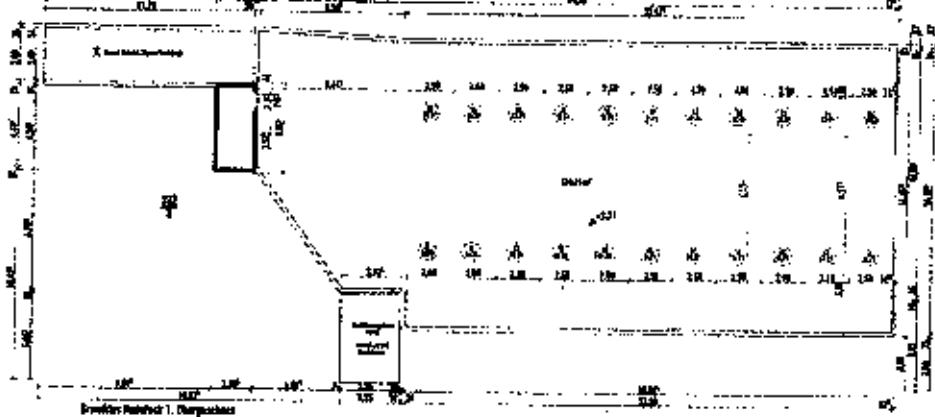
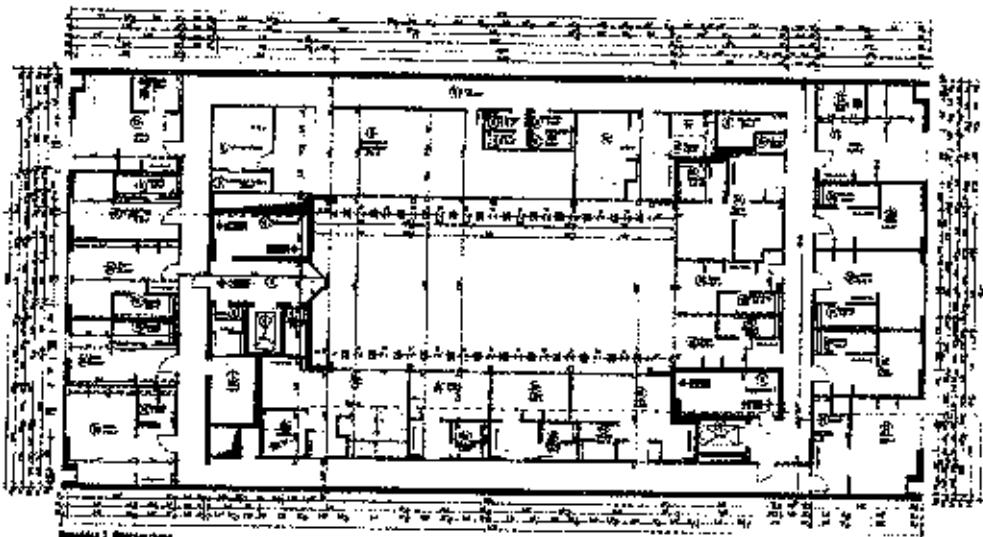
2023 RELEASE UNDER E.O. 14176

הנפקה

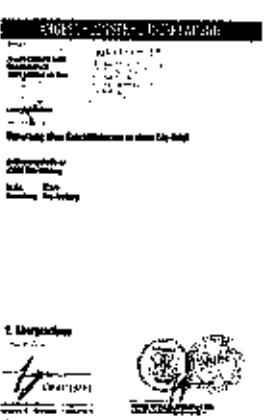
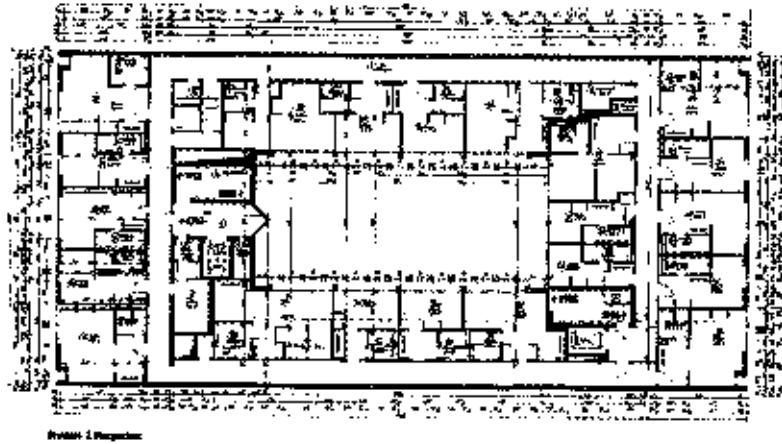
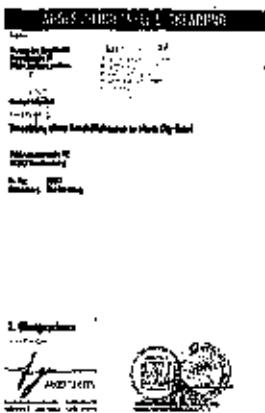
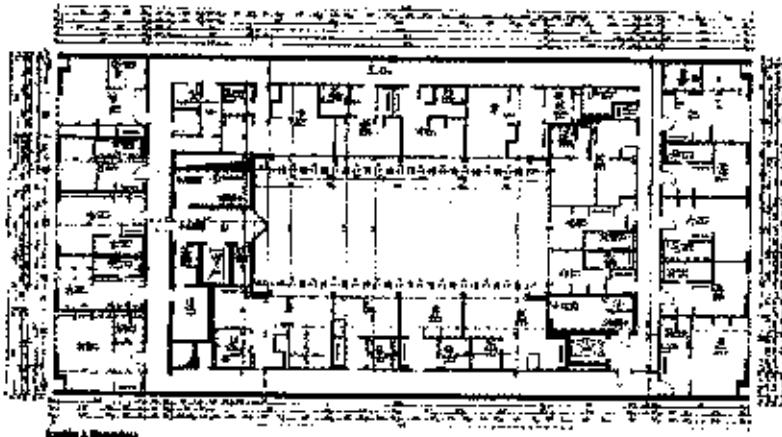
VI(4)2019

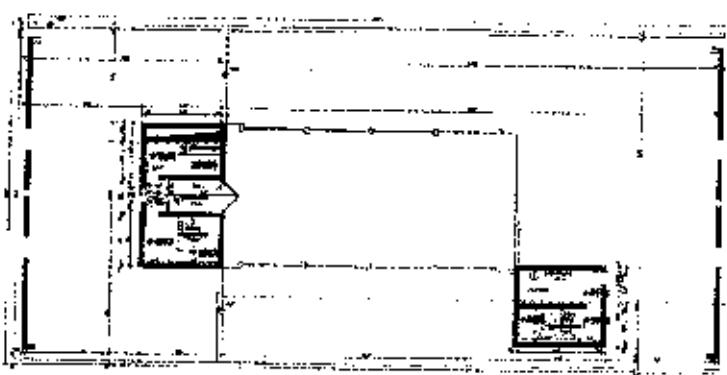






ARCHITECTURE & DESIGN INC.	
Architectural Services	Architectural Services
Planning Services	Planning Services
Landscaping Services	Landscaping Services
Project Manager	Project Manager
Planning Permit Services	Planning Permit Services
Architectural Services	Architectural Services
Planning Services	Planning Services
Landscaping Services	Landscaping Services
Project Manager	Project Manager
Planning Permit Services	Planning Permit Services
1. Signature	
20170124	



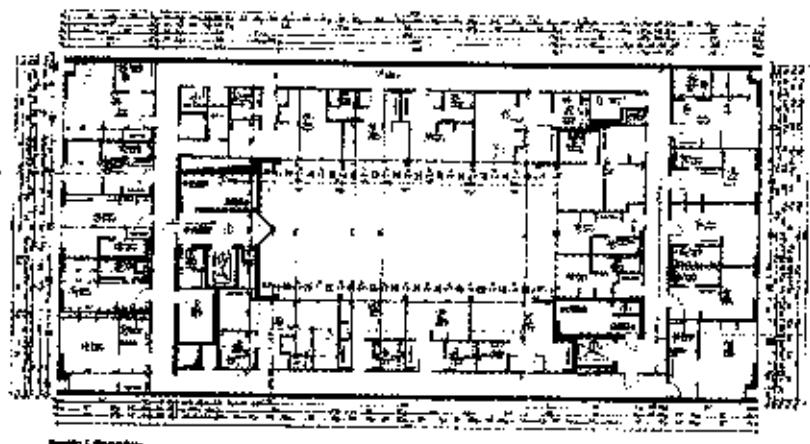


ARCHITECTURAL DRAWING

1. Building Description  
2. Structural Description  
3. Electrical Description  
4. Mechanical Description

5. Miscellaneous Information

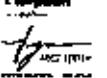
 

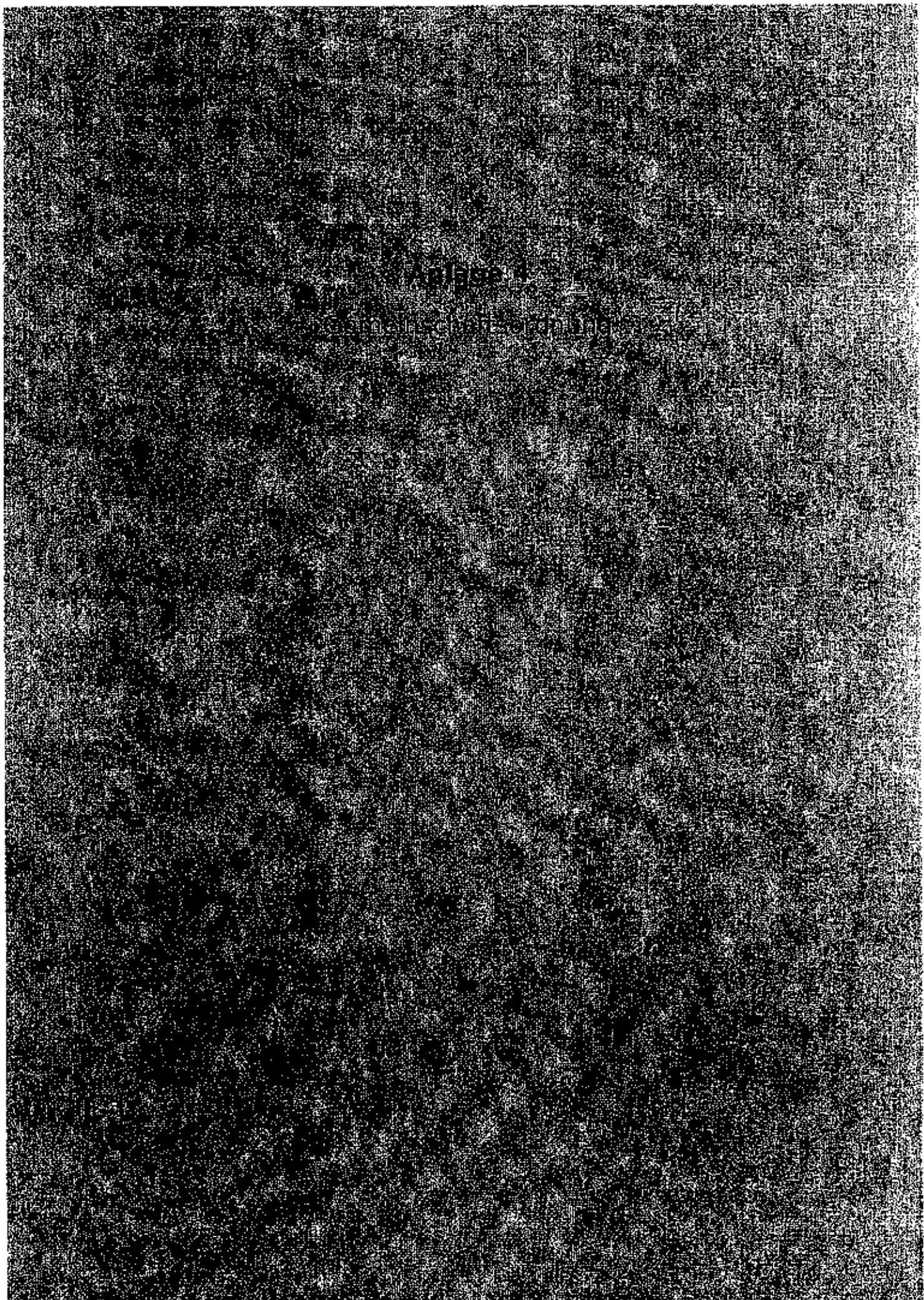


ARCHITECTURAL DRAWING

1. Building Description  
2. Structural Description  
3. Electrical Description  
4. Mechanical Description

5. Miscellaneous Information



## Gemeinschaftsordnung

### PROJEKT „Schleusnerstraße 42 in Neu-Isenburg“

#### § 1 Vorbemerkung

1. Für die Rechtsbeziehungen der Teileigentümer untereinander sowie zwischen ihnen und dem Verwalter gelten, und zwar auch mit Wirkung gegen jeden Sondernachfolger im Eigentum, die Vorschriften der §§ 10 bis 29 WoEigG. In Ergänzung und Abweichung hiervon gilt jedoch gemäß § 10 Abs. 2 WoEigG als Inhalt des Sonderelgentums die nachstehende Gemeinschaftsordnung.
2. Die Eigentümergemeinschaft trägt im Rechtsverkehr die Bezeichnung

**Schleusnerstraße 42 TEG**

#### § 2 Begriffsbestimmungen

1. **Wohnungseigentum** ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Mitelgenantsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
2. **Teileigentum** ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Mitelgenantsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
3. **Gemeinschaftliches Eigentum** sind außer dem Grund und Boden die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen und die Instandhaltungsrücklage.
4. **Gegenstand des Sondereigentums** sind entsprechend § 5 WoEigG die zur Wohnung bzw. den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Eigentümers über das nach § 14 WoEigG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.
5. In Ergänzung und im Rahmen dieser Bestimmung wird festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören jeweils - soweit vorhanden -:

- a) der Fußbodenbelag, die Deckenoberfläche und der Putz der im Sondereigentum stehenden Räume,
  - b) die nichttragenden Zwischenwände innerhalb des Sonderelgentums,
  - c) die Wandoberfläche (z.B. Farbe, Tapeten, der Putz und die Wandverkleidung wie z.B. Fliesen) sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
  - d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,
  - e) Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sonderelgentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Eigentümer dienen. Danach sind Sondereigentum insbesondere: Wasch- und Badeeinrichtungen, Wandschränke, Garderoben,
  - f) die Zu- und Ableitungen der Versorgungs-, Klingel- und Rufanlagen von den Hauptsträngen an, Anschluss an die Gemeinschaftsanntenne in der jeweiligen Teileigentumseinheit, Steckdosen und Lichtschalter, die Wasserleitung, die Versorgungsleitung für Strom und ggf. Gas, die Entwässerungsleitung, Vor- und Rücklaufleitungen der Heizung, jeweils von der ersten für die Handhabung durch den Sonderelgentümer vorgesehenen Absperrmöglichkeit, die Heizkörper.
6. **Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums** sind neben dem Grundstück insbesondere die Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Eigentümer dienen, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden, sowie Forderungen der Gemeinschaft wie Hausgeldforderungen und Gewährleistungsansprüche, die das Gemeinschaftseigentum betreffen, sowie die Instandhaltungs-rücklage.

Zum Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums gehören insbesondere

- die Trennwände zwischen den Sondereigentumseinheiten und die Begrenzungswände zu gemeinschaftlichen Räumen (wie z. B. zum gemeinschaftlichen Eingangslur oder Wände der Keller bzw. Trennwände der Kellerabteile), auch soweit sie nicht tragende Wände sind,
- sämtliche Fenster mit allen Bestandteilen (wie z. B. Fensterstöcke, Glasscheiben, außenseitige Fensterbleche, Stelngewände). Gleicht gilt für die Wohnungsabschluss-türen sowie für die Balkon- und Terrassentüren sowie die Keller- bzw. Kellerabteiltü-ren,
- sämtliche Schutzanstriche, Wärmedämmenschichten und Feuchtigkeitsisolierungen des Kellerbereiches, der Dachterrassen und der Balkone,
- sämtliche weiteren konstruktiven Balkon- und Terrassen-Bauten, wie z. B. Brüs-tungsmauern (auch innenseitig), Geländer, Boden- und Kragplatten,
- sämtliche Versorgungsleitungen und Rohre, jeweils bis zur ersten für die Handhabung durch den Sonderelgentümer vorgesehenen Absperrmöglichkeit,

- die Aufstellräume Heizung mit Heizungszentrale, Nebenräumen und allen heizungs-technischen Einrichtungsteilen des gesamten Heizungssystems, wie z. B. Zähler, Uhren, die als Bestandteil oder Zubehör des gesamten Zentralheizungssystems angesehen werden müssen und nicht im Eigentum Dritter stehen (zur Vermeidung einseitiger Stilllegungen einzelner Heizkörper und zur Wahrung der Abrechnungseinheitlichkeit), die Heizkörper mit Ventilen. Ausgenommen hiervon sind Heizkörper, die nicht an das zentrale Heizungssystem angeschlossen sind (z. B. Handtuchheizkörper),
  - Personenaufzug.
7. **Wohnanlage** im Sinne dieser Gemeinschaftsordnung ist die Summe des gemeinschaftlichen Eigentums und aller Sondereigentumseinheiten.
8. Ein **Sondernutzungsrecht** ist das Recht eines oder mehrerer Teileigentümer(s), Teile des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss oder unter Einschränkung des Rechts zum Mitgebrauch aller anderen oder einzelner anderer Teileigentümer zu nutzen.
9. Soweit es nachstehend Wohnungseigentum heißt, gilt dies für Teileigentum entsprechend.

### § 3 Untergemeinschaften

- (1) Durch Bildung von Untergemeinschaften soll eine wirtschaftliche Trennung der Eigentümergemeinschaft in Bezug auf einzelne Teileigentumseinheiten bzw. funktional voneinander getrennte Teileigentumseinheiten erfolgen, soweit die grundsätzlich vorgehenden Regelungen der Miteigentümerordnung für die Gesamtanlage und die gesetzlichen Bestimmungen dies zulassen. Hierfür gelten die folgenden Bestimmungen.
- (2) Es werden folgende Untergemeinschaften gebildet, nämlich
- die aus den Miteigentümer der im **Erdgeschoss** gelegenen und in der **Anlage 1** blau umrandet dargestellten Büroräume 01, 02, 03 und 04 bestehende "Untergemeinschaft Büro",
  - die aus den Miteigentümer sämtlicher Flächen (ohne Treppenhäuser) im **1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, 3. Obergeschoss, 4. Obergeschoss** sowie der in **Anlage 1** rosa umrandet dargestellten Flächen im EG: Windfang, Foyer, Lobby/Bar und Rezeption "Untergemeinschaft Hotel", die Teileigentumseinheit Büro 1 gehört nur in Bezug auf die ihr zugeordneten Sondernutzungsrechte für den Frühstücks- und den Fitnessraum zur „Untergemeinschaft Hotel“.

Vorrangig gilt folgendes:

**Schnittstellenbestimmung:**

Die jeweilige Untergemeinschaft umfasst den jeweiligen Gebäudeteil innerhalb der Außenhülle bis zur Gründungssohle.

Die tragenden Bauteile des Gebäudeteils und sonstige Bauteile, die das Gebäude zur Tiefgarage hin abschließen/umfassen (einschließlich der Bodenplatte), werden der Untergemeinschaft Büro zugeordnet, mit Ausnahme der tiefgaragenseitig angebrachten Bekleidungen/Beschichtungen/Anstriche und den daran gegebenenfalls angebrachten technischen Anlagen/Installationen der Tiefgarage.

Vorbehaltlich einzelner Eigentümer und/oder einzelnen Eigentümern eingeräumte Sondernutzungsrechte gilt folgendes: Die Tiefgarage, Erdreich, Geländeauffüllungen und die gesamte Außenanlage stehen in der Verantwortung der gesamten Eigentümergemeinschaft. Dies gilt insbesondere für den Betrieb, die Erhaltung, Unterhaltung, Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung und Verkehrssicherungspflicht. Dies gilt nicht, soweit für Schäden die Ursache im Bereich einer bestimmten Untergemeinschaft festgestellt werden kann.

- (3) Die Mitglieder dieser Untergemeinschaften bilden in wirtschaftlicher Hinsicht voneinander getrennte und unabhängige Eigentümergemeinschaften, die lediglich durch das Miteigentum an Grund und Boden und durch die grundsätzlich geltende Miteigentümerordnung für die Gesamtanlage miteinander verbunden sind.

Es ist insgesamt jährlich jedoch nur eine gemeinsame ordentliche Teileigentümersammlung abzuhalten.

Es darf nur ein Verwalter für die gesamte Wohnanlage bestellt werden.

- (4) Für die Rechtsbeziehungen der Mitglieder einer Untergemeinschaft zur gesamten Eigentümergemeinschaft und der Mitglieder einer Untergemeinschaft untereinander gelten grundsätzlich ebenfalls die Vorschriften der §§ 10 bis 29 WoEigG und die Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung, wobei diese nur insoweit gilt, als sie nicht durch die Bestimmungen dieses Paragraphen eingeschränkt wird oder dies nicht ausdrücklich anders bestimmt ist.
- (5) Die Nutzung und die Verteilung von Lasten und Kosten erstreckt sich jeweils nur auf die Untergemeinschaft, wenn nicht eindeutig die Gesamtanlage hiervon betroffen ist.
- (6) Die Kosten des Betriebs, der Erhaltung, Unterhaltung, Instandhaltung, Instandsetzung und des etwaigen Wiederaufbaus trägt jede Untergemeinschaft für sich, wobei innerhalb der Untergemeinschaft die jeweiligen Aufwendungen im Verhältnis der Miteigentumsanteile aufzuteilen sind.
- (7) Maßnahmen und Beschlüsse der Untergemeinschaft müssen sich im Rahmen der Gemeinschaftsordnung der Gesamtanlage halten und dürfen nicht Angelegenheiten zum Gegenstand haben, die Teile, Einrichtungen und Anlagen des gemeinschaftlichen Vermögens betreffen, die der Verwaltung der gesamten Eigentümergemeinschaft unterliegen.

Beschließt eine Untergemeinschaft eine Instandhaltungs-/Instandsetzungs- oder Baumaßnahme, darf der Verwalter Verträge zur Durchführung erst abschließen, wenn die voraussichtlichen Kosten hierfür zuvor entweder durch die Instandhaltungsrücklage oder durch die Zahlung einer Sonderumlage gedeckt sind.

- (8) Die Rechte und Pflichten des durch die gesamte Eigentümergemeinschaft bestellten Verwalters werden durch die Bildung von Untergemeinschaften nicht berührt. Der Verwalter ist jedoch verpflichtet, die Verwaltung sowie die Verteilung von Lasten und Kosten grundsätzlich getrennt nach den Untergemeinschaften vorzunehmen, sofern nicht die Verwaltung der Gesamtanlage eine einheitliche Verwaltung und Verteilung der Lasten und Kosten für die gesamte Wohnungseigentümerschaft erforderlich macht.

Es ist insgesamt nur **ein Wirtschaftsplan** aufzustellen.

- (9) Es wird ein Verwaltungsbeirat für die gesamte Wohnanlage bestellt. Dieser besteht aus höchstens fünf Mitgliedern.
- (10) Ansprüche wegen Sach- und Rechtsmängeln sowie jegliche Ansprüche anderer Art hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums beziehen sich nur auf die jeweilige Untergemeinschaft, soweit sie sich auf den Teil des Gemeinschaftseigentums bezieht, an dem die Untergemeinschaft das Sondernutzungsrecht hat und nicht die Gesamtanlage betroffen ist. Sie sind von der jeweiligen Untergemeinschaft in eigenem Namen geltend zu machen.

#### **§ 4 Sondernutzungsrechte**

Es bestehen folgende Sondernutzungsrechte:

**(1) Frühstücksraum und Fitnessraum**

**(1.1) Frühstücksraum**

An den Räumen im 1. OG mit der Bezeichnung Frühstücksraum / Aufenthaltsraum nebst Vorbereitung/Küche, Vorräte/Lager für Küche, WC Vorräum, WC/H und WC Vorräum, WC/D, welche in der **Anlage 2** rosa umrandet dargestellt sind, bestehen Sondernutzungsrechte. Diese Sondernutzungsrechte werden mit der Sondereigentumseinheit im Aufteilungsplan mit Büro 01 bezeichnet verbunden. Die Eintragung der Zuordnung im Grundbuch wird hiermit allseits bewilligt und beantragt.

**(1.2) Fitnessraum**

An den Räumen im 1. OG mit der Bezeichnung Aufenthalt/Pause nebst Nasszelle, welche in der **Anlage 2** blau umrandet dargestellt sind, bestehen Sondernutzungsrechte. Diese Sondernutzungsrechte werden mit der Sondereigentumseinheit im Aufteilungsplan mit Büro 01 bezeichnet verbunden. Die Eintragung der Zuordnung im Grundbuch wird hiermit allseits bewilligt und beantragt.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der ursprünglich dort vorgesehen Aufenthalts-/Pausenraum nicht ausgeführt wird und statt dessen ein Fitnessraum mit Nasszelle zur Ausführung kommt.

**(2) Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage bzw. auf dem Parkdeck**

**(2.1) Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage**

An den 23 Kfz-Stellplätzen in der Tiefgarage bestehen Sondernutzungsrechte, diese sind in den Aufteilungsplänen mit „SE St.35“ bis „SE St.57“ gekennzeichnet. Diese Sondernutzungsrechte werden mit der Sondereigentumseinheit im Aufstellungsplan mit Büro 01 bezeichnet verbunden. Die Eintragung der Zuordnung im Grundbuch wird hiermit allseits bewilligt und beantragt.

**(2.2) Kfz-Stellplätze auf dem Parkdeck**

An den 34 Kfz-Stellplätzen auf dem im Erdgeschoss befindlichen Parkdeck, in den Aufteilungsplänen mit „SE St.01“ bis „SE St.34“ gekennzeichnet, bestehen Sondernutzungsrechte. Diese Sondernutzungsrechte werden mit der Sondereigentumseinheit im Aufstellungsplan mit Büro 01 bezeichnet verbunden. Die Eintragung der Zuordnung im Grundbuch wird hiermit allseits bewilligt und beantragt.

**(2.3) Kfz-Stellplätze auf dem Parkdeck 1. Obergeschoss**

An den 22 Kfz-Stellplätzen auf dem im 1. Obergeschoss befindlichen Parkdeck, in den Aufteilungsplänen mit „SE St.58“ bis „SE St.79“ gekennzeichnet, bestehen Sondernutzungsrechte. Diese Sondernutzungsrechte werden mit der Sondereigentumseinheit im Aufstellungsplan mit Büro 01 bezeichnet verbunden. Die Eintragung der Zuordnung im Grundbuch wird hiermit allseits bewilligt und beantragt.

**(3) Keller-/Umkleideräume**

An den sich im Kellergeschoss befindlichen Kellerräumen, in den Aufteilungsplänen mit „K1 bis K10“ gekennzeichnet sowie an den sich im Kellergeschoss befindlichen Räumen, in den Aufstellungsplan mit „Umkleide Personal D“ und „Umkleide Personal H“ gekennzeichnet, bestehen Sondernutzungsrechte. Diese Sondernutzungsrechte werden der Sondereigentumseinheit im Aufstellungsplan mit Büro 01 bezeichnet verbunden. Die Eintragung der Zuordnung im Grundbuch wird hiermit allseits bewilligt und beantragt.

**(4) Freifläche**

An der in den Aufteilungsplänen (Erdgeschoss) befindlichen Freifläche, in den Aufteilungsplänen mit „Stellplätze Andienung Hotel/Büro und St.81 und St.82“ gekennzeichnet besteht ein Sondernutzungsrecht. Dieses Sondernutzungsrecht wird der Sondereigentumseinheit im Aufstellungsplan mit Büro 01 bezeichnet verbunden. Die Eintragung der Zuordnung im Grundbuch wird hiermit allseits bewilligt und beantragt.

#### **(5) Hausmeister- und Technikräume im 5. Obergeschoss**

An den in den Aufteilungsplänen (5. Obergeschoss) befindlichen Räumen, in den Aufteilungsplänen mit „Hausmeister“ und „Aufzug Maschinenraum“ gekennzeichnet besteht ein Sondernutzungsrecht. Dieses Sondernutzungsrecht wird der Sondereigentumseinheit im Aufteilungsplan mit Büro 01 bezeichnet verbunden. Die Eintragung der Zuordnung im Grundbuch wird hiermit allseits bewilligt und beantragt.

#### **(6) Gemeinsame Bestimmungen für alle Sondernutzungsberechte**

Alle Nutzungsberechtigten sind verpflichtet, für den ordnungsmäßigen Zustand der dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Flächen, Gebäudeteilen und Anlagen zu sorgen.

Die vom Sondernutzungsrecht betroffenen Teile des Gemeinschaftseigentums werden hinsichtlich der Instandhaltungs-/Instandsetzungspflicht wie Sondereigentum behandelt. § 7 dieser Gemeinschaftsordnung gilt entsprechend.

Die Sondernutzungsberechtigten sind verpflichtet, das Betreten der dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücks- bzw. Gebäudeflächen zur Durchführung von notwendigen Wartungen, Reparaturen und Instandhaltungs-/Instandsetzungsarbeiten, insbesondere an den Ver- und Entsorgungsleitungen, zu gestatten und zu ermöglichen.

Soweit der aufstellende Eigentümer von seinem Recht zur positiven Zuordnung von begründeten Sondernutzungsrechten keinen Gebrauch macht, erlischt diese Zuweisungsbefugnis zu dem Zeitpunkt der letzten Eigentumsumschreibung auf einen Erwerber.

### **§ 5 Nutzung des Sondereigentums, bauliche Veränderungen**

1. Die Ausübung eines Gewerbebetriebes oder Berufes in den Sondereigentumseinheiten 05 bis 84 ist nur mit Zustimmung der übrigen Mitigentümer zulässig. Das gleiche gilt für die Änderung einer bisherigen Nutzung zu Gewerbe- oder beruflichen Zwecken.

Die Zustimmung kann unter Auflagen erteilt werden. Sie kann aus wichtigem Grund verwirkt oder widerrufen werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Eigentümer oder Hausbewohner befürchten lässt oder wenn sie den Charakter des Hauses beeinträchtigt.

Die Vermietung der Sondereigentumseinheiten und der gewerblichen Einheiten zu gewerblichen Zwecken ist uneingeschränkt zulässig. Der Vermieter hat den Mieter oder sonstigen Berechtigten zu verpflichten, die Vorschriften der Gemeinschaftsordnung, einer etwa erlassenen Hausordnung und die Beschlüsse der Eigentümerversammlung zu beachten und einzuhalten, soweit sie das Miet- oder Gebrauchsüberlassungsverhältnis betreffen.

2. Zu baulichen Veränderungen - auch soweit sie das Gemeinschaftseigentum betreffen (z. B. Einbau von Gauben, Loggien, Dachflächenfenstern, Wintergärten, Verlegung von Zugängen vom Sondereigentum in das Gemeinschaftseigentum etc.) - bedarf es der Zustimmung

der Eigentümersversammlung mit einer Stimmenmehrheit von 3/4. Ausgenommen hiervon sind die Verbindung zweier Einheiten durch einen Durchbruch sowie die Unterteilung einer größeren Einheit in zwei kleinere Einheiten mit einer zweiten Eingangstür; solche Veränderungen sind ohne Zustimmung der Eigentümersversammlung möglich.

Sämtliche Arbeiten und Maßnahmen gemäß dieser Ziffer 2 müssen fachgerecht gemäß der geltenden allgemein anerkannten Regeln der Technik ausgeführt und dem jeweiligen Verwalter zuvor angezeigt werden. Der jeweilige Eigentümer hat die ggf. erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen selbst einzuholen und die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Anforderungen sicher zu stellen. Auf die Interessen und Belange der übrigen Sonder-eigentümer ist angemessene Rücksicht zu nehmen. Kosten dürfen den übrigen Sonder-eigentümern nicht entstehen.

3. Der teilende Eigentümer plant für den Nachbarn des Grundstücks, Flurstück 331/1 möglicherweise einen Durchbruch zwischen der Büroeinheit Nr. 2 im Erdgeschoss oder dem Flur oder dem Aufzugsvorraum zum Nachbargebäude vorzunehmen. Dem teilenden Eigentümer ist es dabei gestattet, alle hierfür erforderlichen, notwendigen oder dienlichen Arbeiten, auch am Gemeinschaftseigentum, vorzunehmen. Die baulichen Maßnahmen haben durch entsprechende Fachkräfte sach- und fachgerecht und unter Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik nebst der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu erfolgen.

Ferner beabsichtigt der teilende Eigentümer, das Nachbargrundstück Flurstück 334/1 anzukaufen, einen Anbau zu errichten und die vorhandenen Teileigentümergemeinschaft darauf zu erstrecken. Diesbezüglich ist der teilende Eigentümer berechtigt, sämtliche Baumaßnahmen, auch am Gemeinschaftseigentum, durchzuführen, die zur Verwirklichung eines Anbaus erforderlich, notwendig oder dienlich sind. Dieses betrifft insbesondere die Ausführung von Durchbrüchen. Die Einzelheiten des beabsichtigten Anbaus ergeben sich aus **Anlage 3**, wobei der teilende Eigentümer berechtigt ist, von der Planung abzuweichen, sofern und soweit sich hierdurch keine nach der objektiven Verkehrsanschauung zu beurteilenden wesentlichen Nachteile ergeben. Die baulichen Maßnahmen haben durch entsprechende Fachkräfte sach- und fachgerecht und unter Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik nebst der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu erfolgen. Der teilende Eigentümer ist insofern insbesondere, jedoch nicht abschließend, im nachstehenden Umfang bevoilächtigt folgende Änderungen vorzunehmen: (1) Zuschreibung eines Grundstücks zu dem bisherigen Grundstück der Teileigentümergemeinschaft, (2) Einholung aller erforderlichen Genehmigungen für die Zuschreibung (3) Begründung von neuen Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten (4) Änderung der Miteigentumsanteile der bestehenden Teileigentümergemeinschaft durch Integrierung neuer Teileigentumseinheiten in diese Eigentümergemeinschaft, (5) sowie alle sonstigen erforderlichen, notwendigen oder dienlichen auch grundbuchlichen Änderungen, insbesondere auch die Abgabe von Beantragungen und Bewilligungen jeweils im weitesten Sinne.

Darüber hinaus behält sich der teilende Eigentümer im Zuge der im vorstehenden Absatz aufgeführten Änderungen vor, ein Sondernutzungsrecht an den Flächen, welche in der Abgeschlossenheitsbezeichnung bezeichnet sind als „Innenhof - Bestehend und Unveränderung -“ nebst den unmittelbar umliegenden Grünflächen zu begründen und einem beliebigen Wohnungs- oder Teileigentümer zuzuordnen, den Innenhof als Frühstücksraum baulich

Umgestalten (insbesondere Überdachung) sowie den bestehenden Frühstücksraum im 1. OG ganz oder teilweise in Wohnungs- oder Teileigentum umzuwandeln, die bestehenden Miteigentumsanteile entsprechend anzupassen, Einheiten zu teilen oder mit anderen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten zusammenzulegen.

Im Übrigen wird auf die Änderungsvorbehalte des § 18 verwiesen.

### **§ 6 Übertragung des Sondereigentums**

1. Das Teileigentum ist frei veräußerlich und vererblich.
2. Im Falle der Veräußerung seines Teileigentums hat jeder Eigentümer seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Verwaltervertrag sowie in sonstige mit der oder durch die Eigentümerschaft abgeschlossenen Verträge zu verpflichten.
3. Im Falle der rechtsgeschäftlichen Veräußerung des Teileigentums haftet der Erwerber für rückständige Hausgeldzahlungen und sonstige nicht erfüllte Zahlungsverpflichtungen des Veräußerers, die gegenüber der Gemeinschaft der Eigentümer bestehen.

### **§ 7 Instandhaltung**

1. Schäden, insbesondere Glasschäden an Fenstern und Türen im Bereich der dem Sonderer- gentum unterliegenden Räume, hat der jeweilige Eigentümer, auch wenn es sich bei Fenstern und Türen um gemeinschaftliches Eigentum handelt, ohne Rücksicht auf die Schadensursache auf seine Kosten zu beheben.

Die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht für die im Gemeinschaftseigentum stehenden Fenster, Zimmereingangstüren sowie Rollläden und für den Estrich tragen die Eigentümer der Räume, in deren Bereich sich diese Einrichtungen befinden.

Für jeden durch Vernachlässigung der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht entstehenden Schaden hat der jeweilige Eigentümer einzustehen.

2. Über größere Instandsetzungsmaßnahmen (z.B. Anstrich der Außenfassade, Dachdeckungen und dergleichen) entscheidet die Eigentümersversammlung auf Vorschlag des Verwalters. Diese entscheidet über solche Vorschläge mit einfacher Mehrheit. Die Entscheidung hat auch die Frage der Kostendeckung zu umfassen. Ist Gefahr im Verzug, so ist der Verwalter berechtigt, Maßnahmen einzuleiten. Der Verwalter ist in allen Fällen befugt, einen Architekten, Ingenieur o.ä. auf Kosten der Gemeinschaft einzuschalten. Dessen Entgelt soll den entsprechenden Betrag der einschlägigen Gebührenordnung nicht übersteigen.

### **§ 8 Anzeigepflicht, Wiederherstellung**

1. Jeder Teileigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Teileigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzelgen.
2. Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Eigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherungsleistungen oder durch sonstige Ansprüche voll gedeckt sind.

Besteht eine Pflicht zur Wiederherstellung nicht, so ist jeder Eigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist jedoch ausgeschlossen, wenn sich einer oder mehrere der Eigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, die Eigentumseinheit des die Aufhebung verlangenden Eigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Zweifel und Bedenken bestehen. Der Eigentümer, der sich am Wiederaufbau nicht beteiligen will, ist verpflichtet, seine Eigentumseinheit an den oder die zur Übernahme Bereiten zum Schätzwert zu übertragen, sofern gegen die Übernahme keine begründeten Zweifel oder Bedenken bestehen.

### **§ 9 Versicherungen, Wartungsverträge, Verbrauchserfassungsverträge**

1. Für das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes und das Sondereigentum sind folgende Versicherungen abzuschließen:
  - a) eine Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht des Grundstückseigentümers,
  - b) eine Gebäude-Feuerversicherung,
  - c) eine Leitungswasserschaden-Versicherung,
  - d) eine Sturmschaden-Versicherung.Der Abschluss darüber hinausgehender Versicherungen erfolgt aufgrund Beschlusses der Eigentümersammlung.
2. Die Sachversicherungen sind zum gleitenden Neuwert und durch Zusatzversicherungen bis zur Höhe des Wiederherstellungsaufwandes, die Haftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen.
3. Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt, soweit sie nicht bei Entstehen der Teileigentümergemeinschaft durch den teilenden Eigentümer oder den Verwalter bereits getroffen ist, der Eigentümersammlung. Sie beschließt auch über spätere Kündigungen abgeschlossener Verträge.
4. Für technische Einrichtungen (z.B. Heizungs-, Abwasserhebe- und Parkanlagen) werden

Wartungsverträge abgeschlossen. Für die Verbrauchserfassung (z.B. Heizung, Strom, Wasser) werden Verbrauchserfassungsverträge abgeschlossen. Die Auswahl der Vertragspartner obliegt, soweit sie nicht bei Entstehen der Telleigentümergemeinschaft durch den teilenden Eigentümer oder den Verwalter bereits getroffen ist, der Eigentümersammlung. Sie beschließt auch über spätere Kündigungen abgeschlossener Verträge.

#### **§ 10 Nutzungen, Lasten und Kosten**

1. Jedem Eigentümer gebührt ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums, soweit dies nicht durch das Bestehen von Sondernutzungsrechten eingeschränkt ist. Jeder Eigentümer ist den anderen Eigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie insbesondere die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen. Diese Regel gilt, soweit nicht in dieser Gemeinschaftsordnung ein anderer Umlageschlüssel festgesetzt ist oder öffentlich-rechtliche Lasten und Gebühren lt. Einzelbescheiden für die einzelnen Eigentumseinheiten erhoben werden.

Von den Verwalterkosten, von den Kosten für angemietete Verbrauchszähler und Rauchmeider sowie für den Breitbandkabelanschluss (sofern dieser Hausweise abgerechnet wird) entfällt auf jede Einheit ein gleicher Teil ohne Rücksicht auf die Größe des Miteigentumsanteils. Wenn für Garageneinheiten eine separate und/oder geringere Verwaltergebühr anfällt, ist diese von den Eigentümern dieser Einheiten jeweils alleine zu tragen.

2. Die Betriebskosten der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgung werden gemäß der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten zu 70 % nach Verbrauch umgelegt. Maßgeblich für die Messung des Verbrauchs sind die in jeder Sondereigentumseinheit angebrachten Messgeräte. Die restlichen 30 % der Betriebskosten werden nach dem Verhältnis der beheizbaren Wohn-/Nutzflächen verteilt. Diese Kostenregelung kann durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümersammlung geändert werden.
3. Die Vorauszahlungen der Telleigentümer (Wohngeld) werden vom Verwalter festgesetzt. Sofern erforderlich, kann der Verwalter auch während des Wirtschaftsjahres die Vorauszahlungen neu festsetzen. Das Wohngeld ist an den Verwalter oder an eine von ihm zu bestimmende Stelle monatlich im Voraus, spätestens am 5. eines jeden Monats, kostenfrei zu zahlen.
4. Nach Ablauf eines jeden Wirtschaftsjahres ist eine Abrechnung für die Bewirtschaftung der Wohnanlage aufzustellen und auf dieser Grundlage regelmäßig, spätestens 9 Monate nach Ende des Wirtschaftsjahres, über die geleisteten Vorauszahlungen Abrechnung zu erteilen. Diese Abrechnung ist den Eigentümern schriftlich mitzutunellen. Eine Beschlussfassung durch die Eigentümersammlung (§ 28 Abs. 5 WoEigG) ist nicht erforderlich.

*Gegenstand der Abrechnung und Umlage sind folgende Posten:*

- a) Steuern und öffentliche Abgaben,

- b) Versicherungsprämien,
  - c) die Betriebskosten der Wohnanlage, insbesondere die Kosten der Wasser- und Stromversorgung, soweit sie nicht durch gesonderte Hauptzähler für die einzelnen Einheiten ermittelt und direkt bezahlt werden,
  - d) Kosten für Instandhaltung und Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage,
  - e) Kosten für Betrieb von Sondereinrichtungen, wie z.B. einer Sammelantenne oder einer Gemeinschaftswaschküche,
  - f) Kosten für Reinigung und Pflege von Haus- und Außenanlagen einschließlich Schnee- und Eisbeseitigung,
  - g) Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung,
  - h) Kosten der Verwaltung,
  - i) sonstige Betriebskosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung der Wohnanlage unmittelbar zusammenhängen und nach pflichtgemäßem Ermessen eines ordentlichen Verwalters notwendig sind.
5. Bewirtschaftungskosten, die ein Eigentümer durch einen das gewöhnliche Maß übersteigenden Gebrauch oder Verbrauch verursacht, hat er allein zu tragen.

### § 11 Eigentümerversammlung

1. Angelegenheiten, über die nach dem WoEigG oder nach dem Inhalt dieser Gemeinschaftsordnung die Gemeinschaft der Eigentümer durch Beschluss entscheiden kann, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Eigentümer geordnet. Schriftliche Beschlussfassung ist möglich. Diese ist nur einstimmig möglich. Sollte es gesetzlich zulässig werden, im schriftlichen Verfahren Mehrheitsbeschlüsse zu fassen, so entfällt ab dem Tage des Inkrafttretens einer entsprechenden gesetzlichen Bestimmung der vorstehende Satz.
2. Einberufung und Leitung der Eigentümerversammlung obliegt allein dem Verwalter. Der Verwalter muss die Eigentümerversammlung einberufen, wenn mehr als 1/4 der stimmberechtigten Eigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen. Wenn ein Verwalter nicht existiert, obliegt die Einberufung und Leitung der Versammlung dem Vorsitzenden des Verwaltungsbüros.
3. Die Einberufung hat schriftlich zu erfolgen. Die Frist der Einberufung beträgt mindestens zwei Wochen, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter vom Teileigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.
4. Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der stimmberechtigten Anteile vertreten ist.

Ein Eigentümer kann sich durch einen Bevollmächtigten, der eine schriftliche Vollmacht vorlegen muss, vertreten lassen. Bei Fassung von Beschlüssen ist die Vollmacht dem Versammlungsprotokoll anzufügen.

Ist die Versammlung nicht beschlussfähig, so ist eine zweite Versammlung, die an einem anderen Tag stattfinden muss, in jedem Falle beschlussfähig. Hierauf ist in der Einladung für die zweite Versammlung besonders hinzuweisen.

5. Das Stimmrecht in der Eigentümersversammlung bestimmt sich ausschließlich nach Mietgutsanteilen.
6. Zu Beginn der Versammlung ist vom Versammlungsleiter die ordnungsgemäße Einberufung und Beschlussfähigkeit festzustellen. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Eigentümer nicht gerechnet, soweit nicht im Einzelfall eine absolute Mehrheit erforderlich ist. § 18 Absatz 3 WoEigG bleibt hiervon unberührt.
7. Die Beschlüsse der Eigentümersversammlung sind in einer Niederschrift festzuhalten. Die Niederschrift wird vom Verwalter erstellt und ist von ihm zu unterzeichnen. Die Niederschrift soll außerdem von einem Eigentümer und dem Vorsitzenden des Verwaltungsbetrates oder dessen Stellvertreter - soweit vorhanden - unterzeichnet werden.
8. Auf Verlangen des Verwalters hat die Abstimmung in der Eigentümersversammlung nahtlos zu erfolgen. In diesem Fall sind in der Niederschrift außer dem Stimmergebnis auch die Namen der diese Stimmen Abgebenden festzuhalten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf etwaige Haftungsfolgen gegenüber den Eigentümern.

#### 5.1.2 Mehrheit von Eigentümern einer Einheit

1. Steht ein Teileigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu oder geht es auf mehrere Personen über, so sind diese verpflichtet, unverzüglich einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Bevollmächtigten zu bestellen und diesen dem Verwalter namhaft zu machen.
2. Die Vollmacht muss enthalten:
  - a) die Ermächtigung des Bevollmächtigten, alle aus dem Eigentum herrührenden Rechte und Pflichten wahrzunehmen, insbesondere alle Willenserklärungen mit Zustellung mit Wirkung für die Vollmachtgeber im Empfang zu nehmen,
  - b) die Berechtigung zur Bestellung von Unterbevollmächtigten,
  - c) die Bestimmung, dass sie auch für die Erben eines Vollmachtgebers gilt.
3. Bis zur Erteilung dieser Vollmacht gilt jeder Mitberechtigte als von allen übrigen Mitberechtigten bevollmächtigt, Erklärungen mit rechtsverbindlicher Wirkung für die anderen Mitberechtigten abzugeben und in Empfang zu nehmen.

### § 13 Haftung, Entziehung des Teileigentums

1. Die Personenmehrheit, insbesondere auch Ehegatten, haftet für sämtliche Verpflichtungen aus dieser Gemeinschaftsordnung als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, dass Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für oder gegen jeden von Ihnen wirken.
2. Abweichend von und ergänzend zu der gesetzlichen Regelung wird bestimmt:
  - a) Die Voraussetzungen zur Entziehung des Teileigentums liegen auch vor, wenn ein Teileigentümer mit der Erfüllung seiner Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung länger als 3 Monate mit einem Betrag in Verzug ist, welcher 6 Hausgeldraten übersteigt.
  - b) Steht ein Teileigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zu Lasten sämtlicher Mitberechtigter verlangt werden, sofern auch nur in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet sind.
  - c) Der Fall des § 18 WEG liegt auch dann vor, wenn die Voraussetzungen in der Person eines Mieters oder sonstigen Zwischenberechtigten eintreten und der Teileigentümer nicht binnen einer angemessenen Frist für Abhilfe sorgt oder durch Einleitung eines Gerichtsverfahrens gegen den Dritten für Abhilfe zu sorgen versucht.

### § 14 Bevollmächtigungen

1. Jeder Teileigentümer ist verpflichtet einen Bevollmächtigten zu bestellen, wenn
  - er mehr als drei Monate abwesend ist,
  - er seinen Wohnsitz im Ausland hat, oder ihn dorthin verlegt,
  - er weder der deutschen noch der englischen Sprache hinreichend mächtig ist,
  - die Zustimmung aller Teileigentümer für bestimmte Maßnahmen erforderlich ist und er an der Ausübung seiner Zustimmungsbefugnis verhindert ist.

Die Vollmacht muss enthalten:

- die Ermächtigung des Bevollmächtigten, alle aus dem Teileigentum herrührenden Rechte und Pflichten wahrzunehmen, insbesondere auch alle Willenserklärungen und Zustellungen mit Wirkung für die Vollmachtgeber in Empfang zu nehmen,
- die Bestimmung der Fortdauer der Vollmacht über den Tod eines oder mehrerer Vollmachtgeber hinaus.

2. Ist zu einer die Wohnanlage betreffenden Maßnahme die Mitwirkung sämtlicher Eigentümer erforderlich, oder bedarf es zur Verwaltung einer von einem Eigentümer nicht selbst genutzten Teileigentumseinheit dringend einer Entscheidung, und ist von dem Eigentümer eine Stellungnahme oder die Vornahme der notwendigen Rechtshandlung nicht zu erreichen, z.B. weil er Briefe nicht beantwortet oder weil sein Aufenthaltsort unbekannt ist oder weil er, etwa bei einem Erbgang, nicht bekannt ist, und hat er keine Vollmacht gemäß vorstehender Ziffer 1 erteilt, so ist der Verwalter beauftragt, die Bestellung eines Abwesenheits- oder Nachlasspflegers zu beantragen.

### **§ 15 Wirtschaftsplan, Rücklagen**

1. Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der von den Teileigentümern zu beschließen ist.
2. Die Teileigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage verpflichtet. Der Beitrag eines jeden Teileigentümers zur Instandhaltungsrücklage richtet sich nach der Größe (m<sup>2</sup> Nutzfläche) der Eigentumselheiten. Über die Höhe der Instandhaltungsrücklage beschließt gegebenenfalls die Eigentümersversammlung. Die Teileigentümersversammlung beschließt darüber, ob und inwieweit für Instandsetzungsarbeiten die Rücklage anzugreifen ist oder eine Sonderumlage erhoben wird. Sonderumlagen sind im Verhältnis der Beiträge zur Instandhaltungsrücklage von den Teileigentümern zu Händen des Verwalters zu zahlen.
3. Die in § 10 aufgeführten Kosten sind im Wirtschaftsplan in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen. Bei den Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, dass ein angemessener Betrag zur Vornahme späterer größerer Instandsetzungsarbeiten der Instandhaltungsrücklage zuzuführen ist. Mit der Bildung der Instandhaltungsrücklage wird jedoch nicht vor dem Ablauf von 2 Jahren ab Entstehung der Eigentümergemeinschaft begonnen. Über Kosten im Wirtschaftsplan und die Höhe der auf die Rücklage anzusammelnden Beträge beschließt die Eigentümersversammlung.
4. Der Verwalter ist ermächtigt, den ersten Wirtschaftsplan nach billigem Ermessen aufzustellen.

### **§ 16 Rechte und Pflichten des Verwalters**

1. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus den §§ 27 und 28 WoEigG, aus dieser Gemeinschaftsordnung und dem Verwaltervertrag; § 27 Abs. 5 Satz 2 WoEigG findet jedoch keine Anwendung.
2. Der teilende Eigentümer behält sich vor, bis zur Entstehung der Teileigentumsgemeinschaft, einen Verwalter bis zum Ablauf von max. drei Jahren zu bestellen.
3. In Erweiterung der gesetzlichen Bestimmungen hat der Verwalter bezüglich der Teileigentümer und der Gemeinschaft der

Teileigentümer folgende Befugnisse:

- a) mit Wirkung für und gegen die Teileigentümer und die Gemeinschaft der Teileigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsarbeiten Dienst-, Werk-, Wartungs- und Lieferungsverträge abzuschließen (insbesondere für Energie, Hauswart, Reinigung, Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung) und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen (dies gilt insbesondere auch für die in § 9 aufgeführten Verträge),
  - b) die von den Eigentümern nach der Gemeinschaftsordnung zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber säumigen Teileigentümern namens der übrigen Teileigentümer auch gerichtlich geltend zu machen,
  - c) einen Beschluss nach § 18 WoEigG (Entziehung des Teileigentums) herbeizuführen
  - d) eine Hausordnung erlassen.
4. Der Verwalter hat Anspruch auf Abschluss eines Verwaltervertrages, wie er in der Branche der beruflichen Verwalter üblich ist. Über den Umfang seiner Vertretungsmacht ist ihm eine Vollmachtsurkunde auszuhändigen.

### **§ 17 Änderungen**

1. Soweit zwingende gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen, können die Teileigentümer ihr Verhältnis untereinander abweichend von dieser Gemeinschaftsordnung und dem Gesetz regeln. Hierzu ist grundsätzlich eine Vereinbarung aller Teileigentümer erforderlich. Werden durch die Änderung nicht alle Teileigentümer betroffen, so genügt die Zustimmung aller durch die Änderung betroffenen Teileigentümer.
2. Eine Änderung der Gemeinschaftsordnung, insbesondere eine Veränderung des Kostenverteilungsschlüssels und der Zweckbestimmung des jeweiligen Sondereigentums, ist jedoch auch mit einer Mehrheit von drei Viertel aller durch die Änderung betroffenen Teileigentümer möglich, wenn ein sachlicher Grund für die Änderung vorliegt und einzelne Teileigentümer gegenüber dem früheren Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden. Das Vorliegen eines sachlichen Grundes ist insbesondere bei einer wesentlichen Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse gegeben. Sondernutzungsrechte können gegen den Willen des Berechtigten nicht verändert werden.
3. Jeder Teileigentümer ist verpflichtet, zu solchen abändernden Vereinbarungen auf Kosten der Gemeinschaft die erforderliche Bewilligung zur Grundbucheintragung zu erteilen. Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der betreffenden Teileigentümer auf Kosten der Gemeinschaft eventuell erforderliche Zustimmungen dinglich Berechtigter einzuholen und entgegenzunehmen.

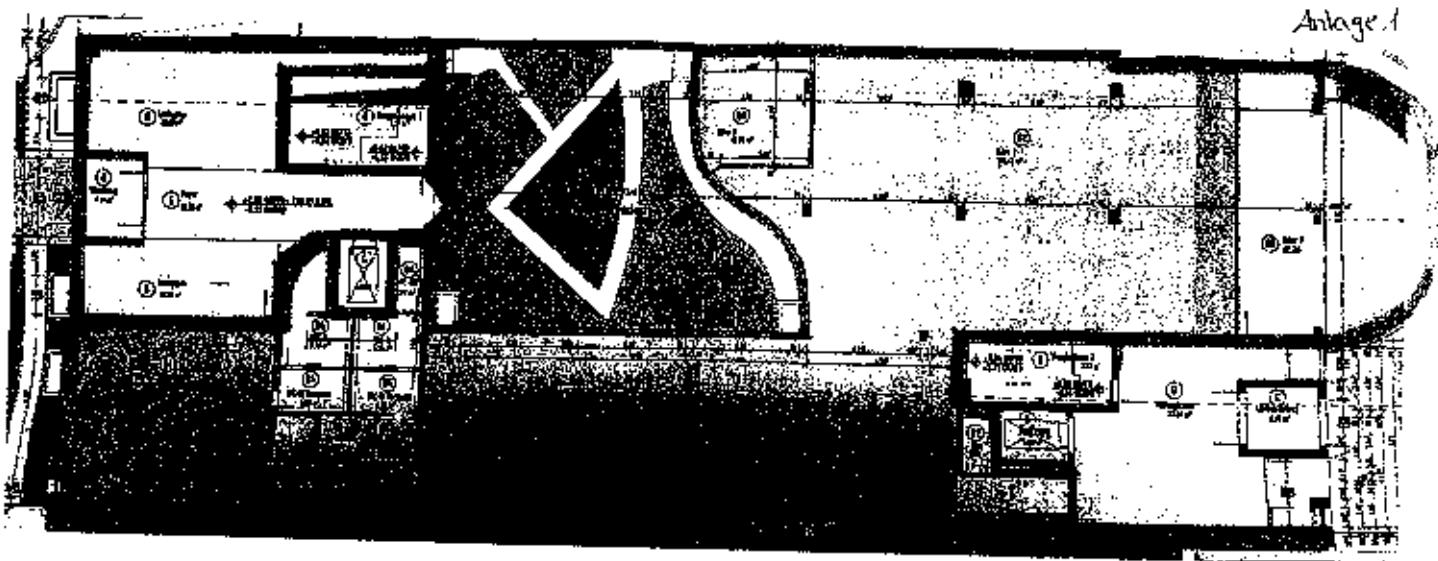
### § 18 Änderungsvorbehalte des teilenden Eigentümers

1. In dem Zeitraum zwischen der Planung und der Durchführung eines Bauvorhabens kann aus verschiedenen Gründen ein Bedürfnis zur Änderung der vorstehenden Regelungen auftreten. Der Grundstückseigentümer behält sich deshalb vor, die vorstehenden Vereinbarungen ohne Zustimmung der anderen Mitigentümer und anderer dinglich Berechtigter abzuändern, zu ergänzen oder durch andere zu ersetzen, soweit sie sich
  - auf die Zahl und die Innenaufteilung und Innenausstattung der nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheiten beziehen;
  - auf die äußere Gestaltung des Gebäudes durch Einbau von anderen oder in der Zahl abweichenden Fenstern beziehen;
  - auf Änderungen beziehen, die wegen Beanstandungen der Baubehörde oder des Grundbuchamtes erforderlich werden können sowiebehält sich der teilende Eigentümer im Übrigen das Recht vor, auf seine Kosten auch Teileigentumseinheiten zusammenzulegen, zu verbinden und zu trennen, Teileigentumseinheiten zu schaffen, Teileigentumseinheiten nicht zu errichten, Mitigentumsanteile den tatsächlichen Nutzflächen(-verhältnissen) anzupassen, ferner Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum neu zu begründen, abzuändern und aufzuheben. Ergänzend wird auf § 5 Ziffer 3 verwiesen.
2. Der Notar hat darüber belehrt, dass der Grundstückseigentümer aufgrund des vorstehenden Sonderrechts
  - Veränderungen am Sonder- und Gemeinschaftseigentum vornehmen kann,
  - am gesamten Gemeinschaftseigentum bislang noch nicht vorgesehene Sondernutzungsrechte (z.B. an nicht überbauten Flächen, Flurflächen, Spitzböden usw.) begründen kann und auch Änderungen von bestehenden Sondernutzungsrechten vornehmen kann,
  - das Sonderrecht es jedoch im Verhältnis zu Käufern, die bereits gekauft haben, nicht gestattet, diesen Käufern ohne deren Zustimmung die von diesen erworbenen Vertragsgegenstände zu entziehen oder deren Sondereigentum einzuschränken.

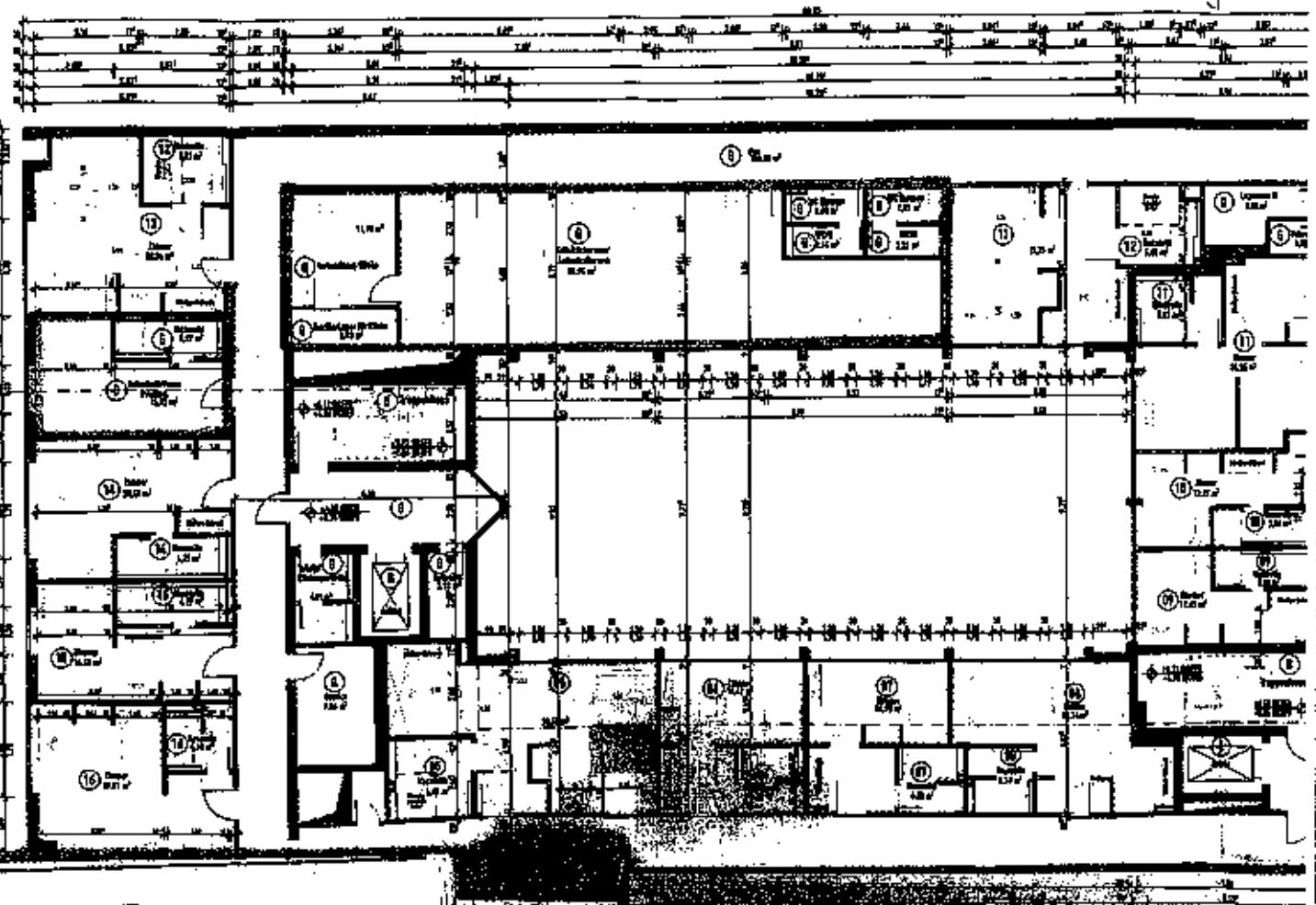
### § 19 Salvatorische Klausel

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung ungültig sein, so sollen die übrigen Bestimmungen dennoch gelten. Der unwirksame Teil der Erklärung ist durch diejenige zulässige Regelung zu ersetzen, die den wirtschaftlichen Zweck des unzulässigen Teils mit der weitestgehend möglichen Annäherung erreicht.

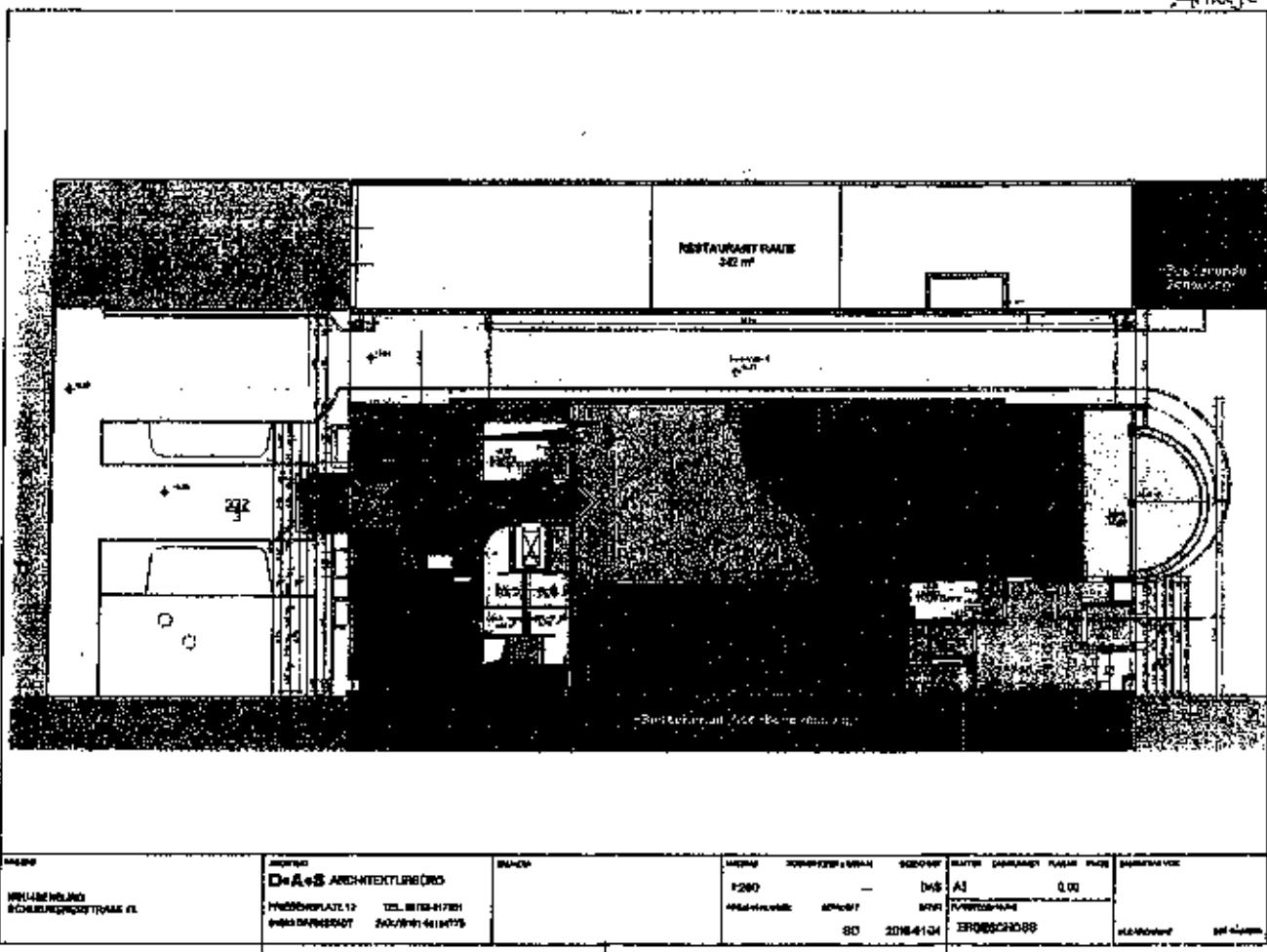
Anlage 1

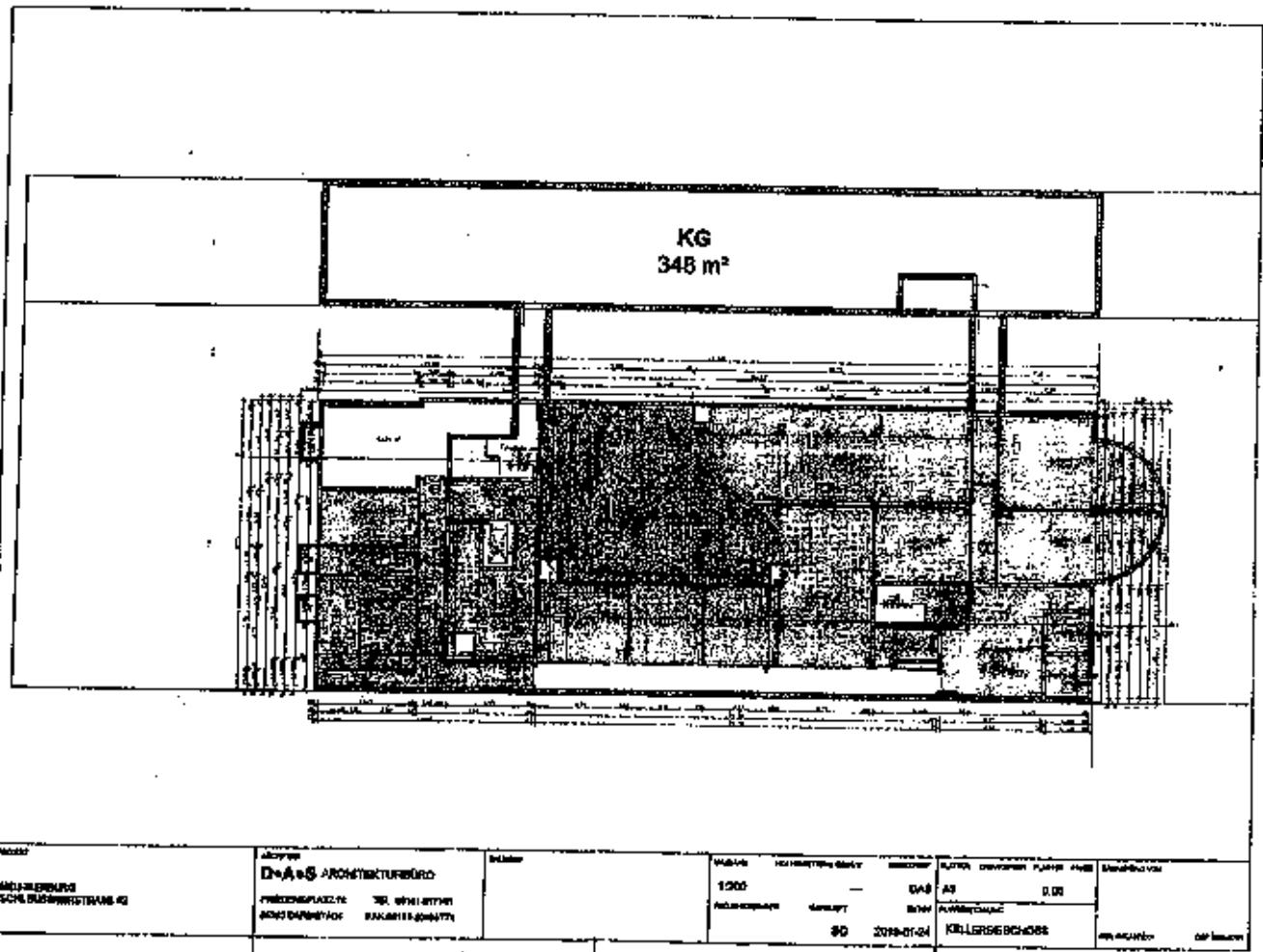


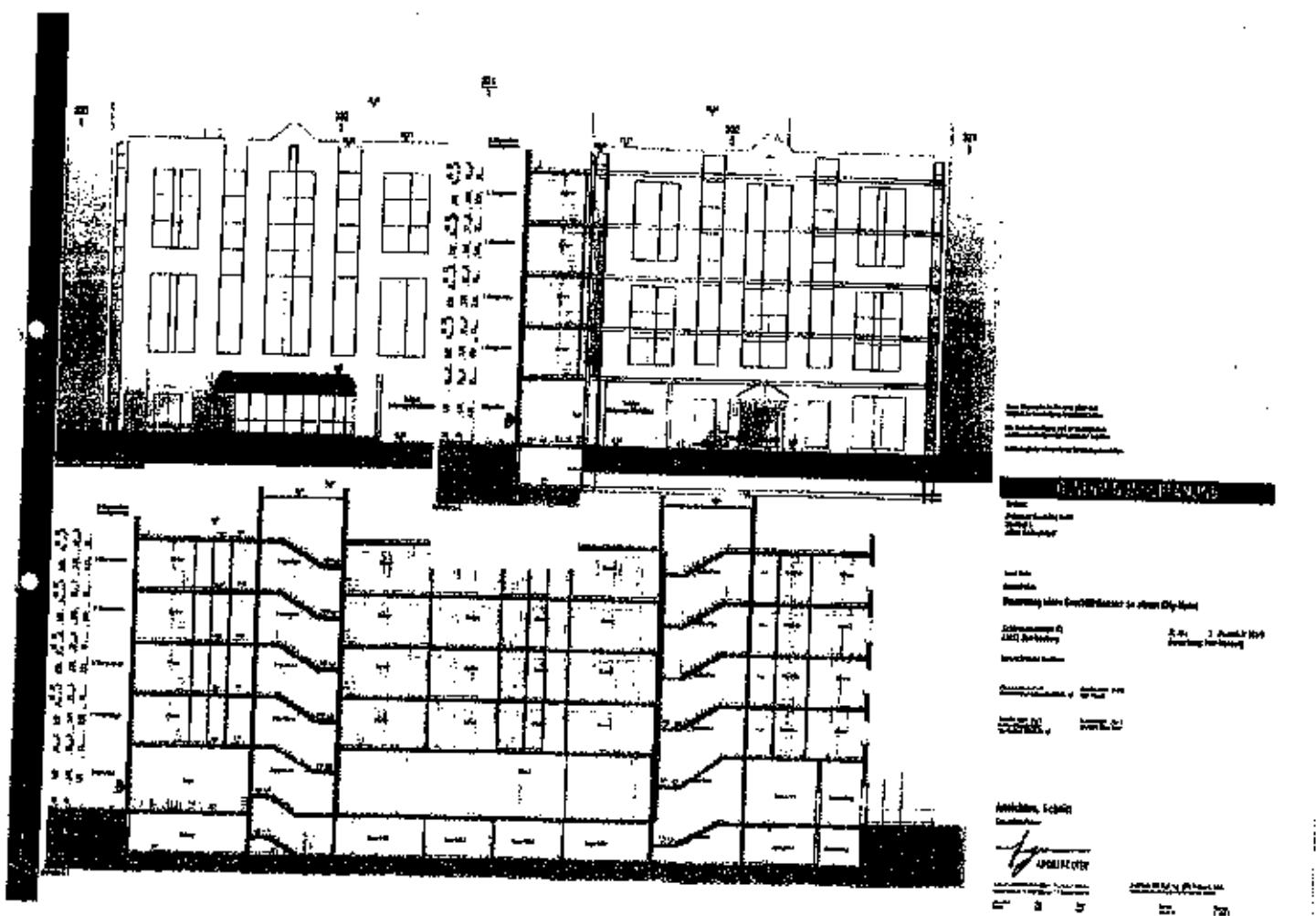
Anlage 2

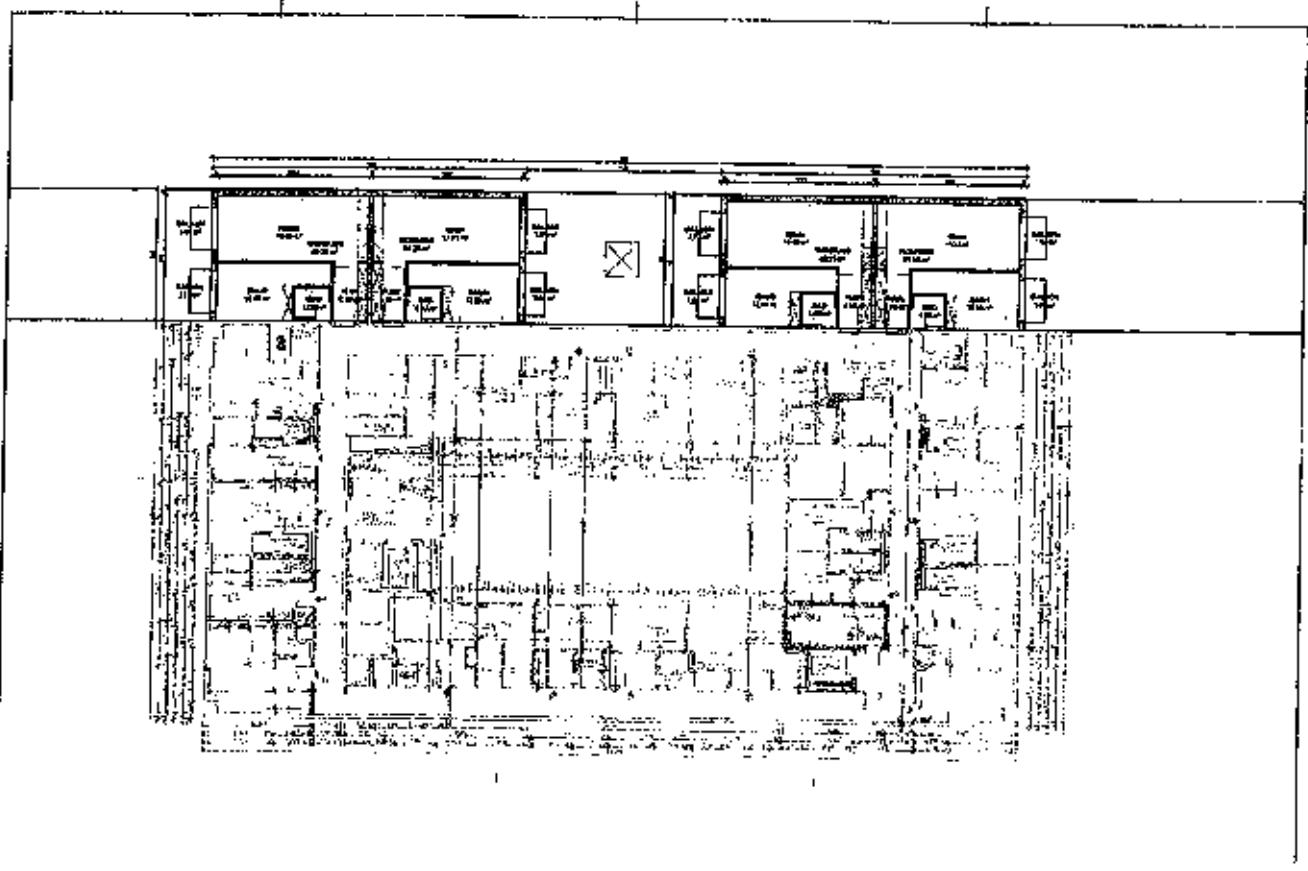


Annexe 3

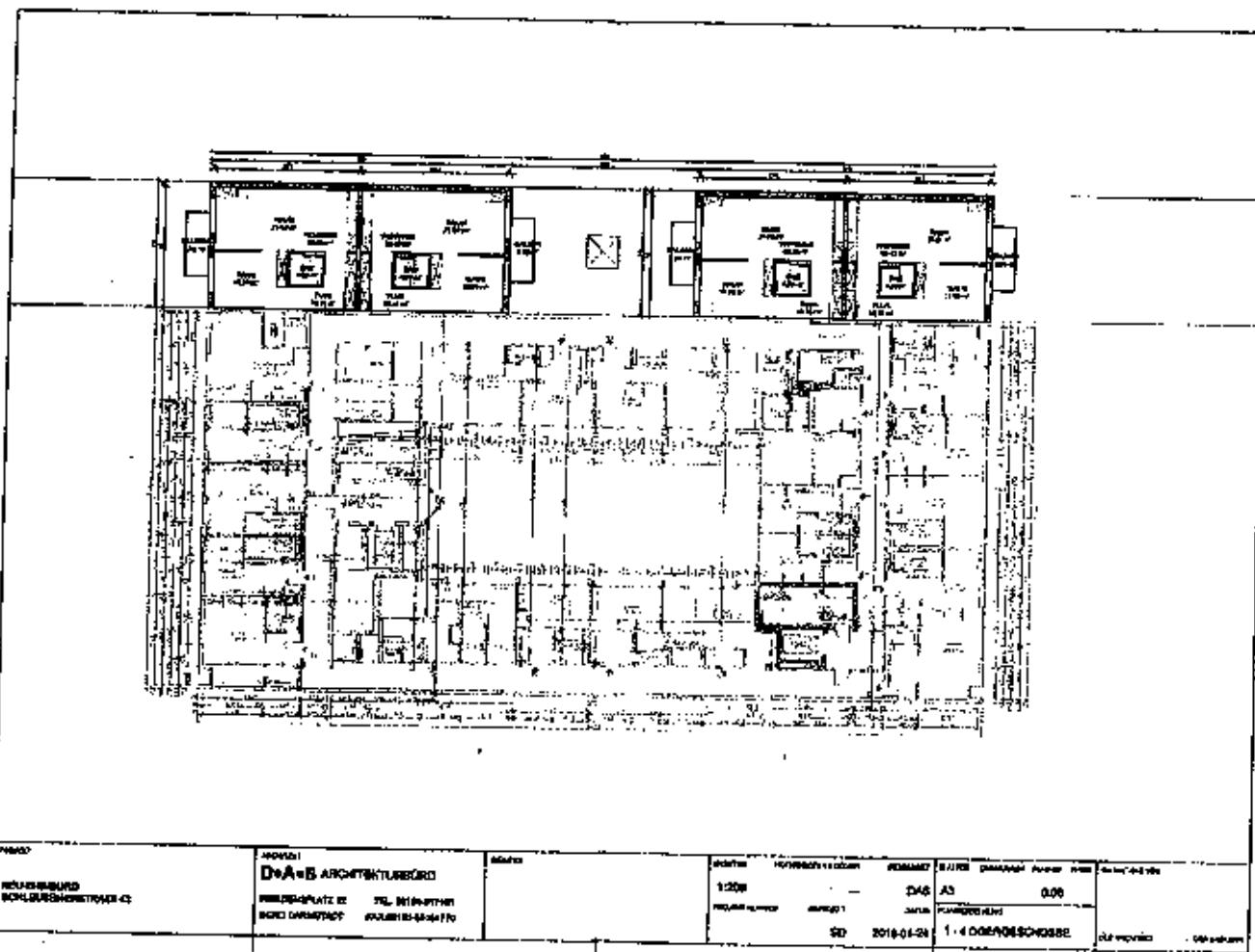








PROJECT	DESIGNER	SCALE	DATE	TYPE	STATUS	REVISION	DRAWN BY
NEUBAUUNG SCHLEISSHEIMSTRASSE 42	D+A+B ARCHITEKTURBÜRO FRIEDRICHPLATZ 10 TEL. 0911-917951 9076 DARMSTADT FAX 0911-914751	1:200	03.01.2010	DAS AS	0.00		



ANMELD	ANMELD	ANMELD	ANMELD	ANMELD	ANMELD	ANMELD
REICHENBURG SCHLESWIG-HOLSTEIN 43	D&B ARCHITEKTURBÜRO FRIEDRICHPLATZ 12 TEL. 040/420011 5060 DARMSTADT FAX 0611/840010			1200 Rechnungszeitraum: 01.01.2010 - 31.12.2010	DAS AS 0,00 durchschnittl. durchschnittl.	SD 2010-01-20 1-4 OGESCHOESE durchsicht durchsicht

HESSEN



Amt für Bodenmanagement Heppenheim  
Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Flurstück: 332/3      Gemeinde: Neu-Isenburg  
Flur: 3      Kreis: Offenbach  
Gemarkung: Neu-Isenburg      Regierungsbezirk: Darmstadt

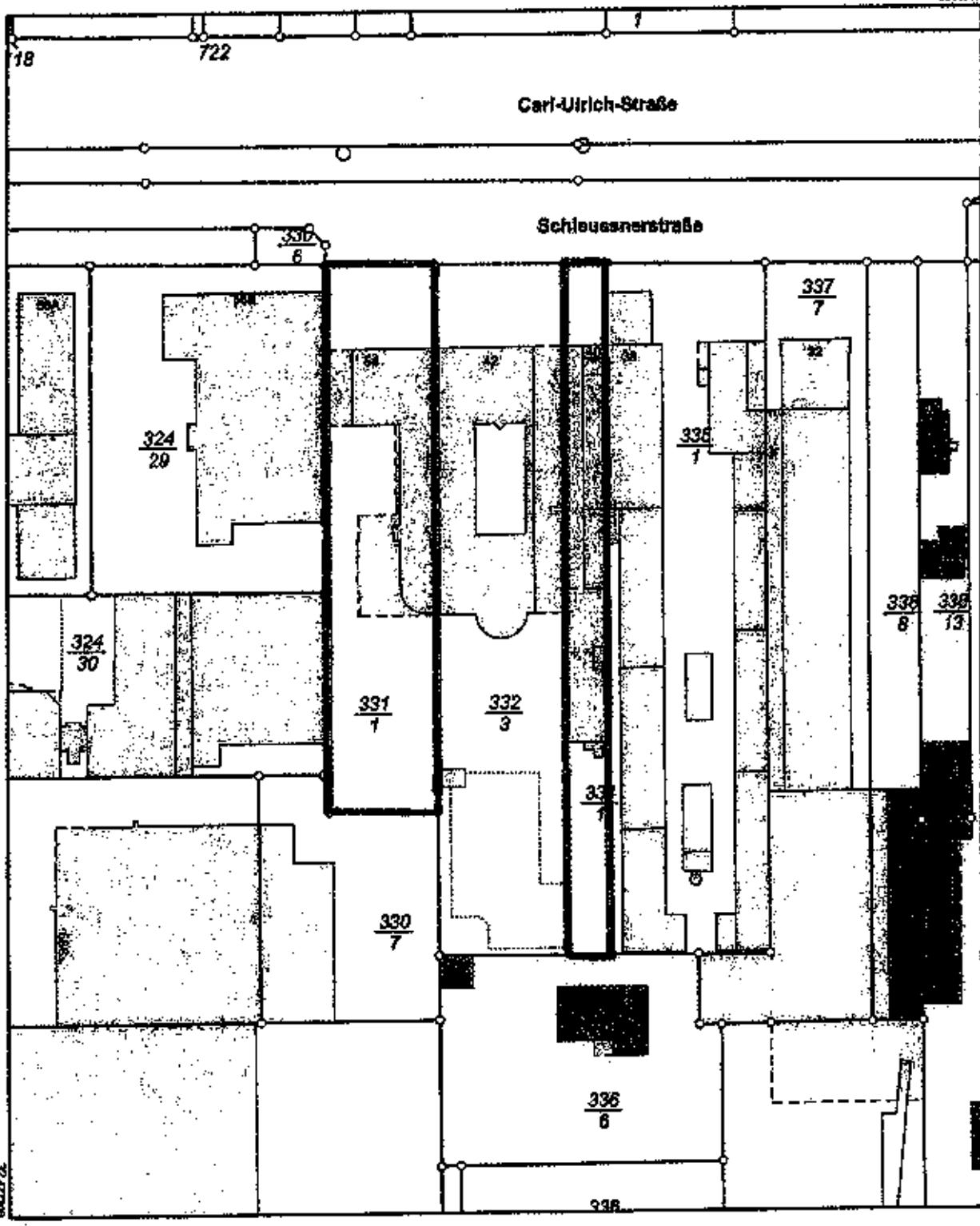
## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000

Hessen  
Erstellt am 14.01.2020  
Antrag: 205521066-1  
AZ: 654/19/ra-eb

554600

089/725



554600

Maßstab 1:1000 0 20 40 Meter

