§ 11

Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

Geht das Wohnungseigentum auf mehrere Personen über, so haben diese auf Verlangen des Verwalters einen Bevoll-mächtigten zu bestellen und dem Verwalter zu benennen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben.

§ 12

Entziehung von Wohnungseigentum

Abweichend und ergänzend zu der gesetzlichen Regelung wird bestimmt:

1. Die Voraussetzungen zur Entziehung des Wohnungseigentums liegen auch vor, wenn ein Wohnungseigentümer mit der Erfüllung seiner Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung länger als drei Monate in Verzug ist.

2. Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zu ungunsten sämtlicher Mitberechtigter verlangt werden, sofern auch nur in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet sind.

§ 13

Versicherung, Lasten und Kosten

1. Für das Wohnungseigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes sind folgende Versicherungen abzuschließen:

   a) eine Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht des Grundstückseigentümers,

   b) eine Gebäudefeuerversicherung,

   c) eine Leitungswasserschadenversicherung,

   d) eine Versicherung gegen Gewässerschäden,

   e) eine Sturmversicherung mit Einschluß der Antennenanlage,

   f) eine Glasversicherung für gemeinschaftliches Eigentum.

   Die Sachversicherungen zu b), c) und e) sind zum gleitenden Neuwert und soweit möglich, durch Zusatzversicherungen bis zur Höhe des Wiederherstellungsaufwandes, die Versicherungen zu a), d) und f) in angemessener

Höhe, abzuschließen.

Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften und der Abschluß der Versicherungsverträge obliegt dem Verwalter.

Der Beschluß über den Wechsel der Versicherungsgesellschaften bedarf einer 2/3-Mehrheit.

2. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen Beiträge zur Deckung der laufenden Bewirtschaftungskosten zu leisten.

Die Bewirtschaftungskosten bestehen aus:

a) den Betriebskosten:
wie den laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,
den Kosten für die gemäß Ziffer 1 abzuschließenden Versicherungen, den Kosten der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, der Hausreinigung (soweit diese nach der Hausordnung nicht von den Wohnungseigentümern selbst durchzuführen ist), der Gartenpflege, der Entwässerung, der Schornsteinreinigung, der Wasserversorgung, der Treppenhaus- und Außenbeleuchtung, den Kosten zur Gebrauchserhaltung der Zentralheizung, den Kosten für den Hausmeister und den sonstigen Betriebskosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung

des Grundstücks unmittelbar zusammenhängen und notwendig sind sowie den Heizkosten, den Kosten für den Betrieb und die Wartung der Aufzüge und der Gemeinschaftsantenne,

b) den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung, soweit diese den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegen, einschließlich eines Betrages für die Bildung einer angemessenen Instandsetzungsrücklage,

c) den Verwaltungskosten.

3. Die vorgenannten Bewirtschaftungskosten haben die Wohnungseigentümer in folgendem Beteiligungsverhältnis zu tragen:

a) die Kostenverteilung der vorgenannten Kosten gemäß Ziffer 2 a) und b) richtet sich nach der Größe der Wohn- bzw. Nutzfläche des jeweiligen Wohnungs-/Teileigentums. Sofern Betriebskosten durch Meßeinrichtungen ermittelt werden, erfolgt insoweit die Kostenabrechnung nach dem jeweiligen Verbrauch.

b) Die Verwaltungskosten (vorstehend Ziffer 2 c)) werden für jede Wohnungs-/Teileigentumseinheit gesondert erhoben.

Soweit öffentliche Abgaben von den zuständigen Behörden unmittelbar den einzelnen Wohnungs-/Teileigentümern in Rechnung gestellt werden, verbleibt es dabei. Diese öffentlichen Abgaben sind direkt an die Behörden zu zahlen.

4. Auf die Bewirtschaftungskosten haben die Wohnungseigentümer angemessene monatliche Abschlagszahlungen zu leisten. Die Höhe der Abschlagszahlungen wird vom Verwalter aufgrund des Wirtschaftsplanes unter Berücksichtigung des Ergebnisses der letzten Abrechnung festgesetzt. Die Abschlagszahlungen sind im voraus spätestens am 3. eines jeden Monats kostenfrei an den Verwalter zu leisten. Reichen die Abschlagszahlungen zur Deckung der laufenden Kosten nicht aus, so ist der Verwalter berechtigt, während des laufenden Verwaltungsjahres die Abschlagszahlungen durch einseitige Erklärung neu festzusetzen. Diese sind bis zur erneuten Beschlußfassung in einer ordentlichen Eigentümerversammlung zu zahlen.

5. Der Verwalter ist verpflichtet, nach Schluß eines jeden Verwaltungsjahres, das jeweils vom 1. Januar bis 31. Dezember läuft, den Wohnungseigentümern eine Abrechnung über die von ihnen zu erbringenden Geldleistungen und die geleisteten Abschlagszahlungen vorzulegen.

Soweit sich danach die Abschlagszahlungen als nicht ausreichend erweisen, sind die Wohnungseigentümer zur unverzüglichen Nachzahlung verpflichetet. Wenn die Abrechnung einen Überschuß aufweist, ist dieser auf das nächste Verwaltungsjahr anzurechnen.

6. Der jeweilige Verwalter ist berechtigt, Rückstände nach einmaliger schriftlicher Anmahnung zwangsweise einzuziehen und alle gerichtlichen und außergerichtlichen Maßnahmen zu ergreifen, die zur Einziehung der Beträge erforderlich sind.

§ 14

Eigentümerversammlung

1. Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in der Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.

2. Der Verwalter hat wenigstens einmal im Jahr die Eigentümerversammlung einzuberufen, unter Einhaltung der Fristen des § 24 WEG. Darüber hinaus muß der Verwalter die Eigentümerversammlung dann einberufen, wenn mehr als ein Viertel der Eigentümer die Einberufung unter Angabe einer Tagesordnung

verlangen. In den Fällen des § 6 Abs. 1 und 2 dieser Teilungserklärung muß der Verwalter die Eigentümerversammlung auf Verlangen des betroffenen Wohnungseigentümers einberufen.

3. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.

4. Die Eigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist.

   Ist die Versammlung nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit dem gleichen Gegenstand einzuberufen, diese ist in jedem Fall beschlußfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen.

5. Das Stimmrecht der Wohnungseigentümer bestimmt sich nach der Größe der Miteigentumsanteile. Steht eine Wohnungseigentumseinheit mehreren Personen gemein-schaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.

6. § 18 Abs. 3 des WEG bleibt unberührt.

7. Auch ohne Eigentümerversammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.

§ 15
Wirtschaftsplan

1. Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustllen, der von den Wohnungseigentümern zu beschließen ist.

2. Die in § 13 der Teilungserklärung aufgeführten Kosten sind im Wirtschaftsplan in der für das Verwaltungsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen. Bei den Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, daß ein angemessener Betrag zur Vornahme späterer großer Instand-setzungsarbeiten der Instandsetzungsrücklage zuzuführen ist.

§ 16
Verwalter

1. Zum Verwalter wird hierdurch bestellt:

Herr Diplom-Kaufmann Hanspeter H a c h ,
wohnhaft Luxemburger Straße 75, 5000 Köln 1.

Die Bestellung gilt auf die Dauer von 5 Jahren von heute an gerechnet.

2. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Wohnungseigentümer jederzeit die Abrufung des Verwalters beschließen.

3. In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat der Verwalter folgende Befugnisse:

   a) mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen, Aufträge zu vergeben und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen,

   b) die von den Wohnungseigentümern nach § 13 der Teilungserklärung zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer namens der übrigen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend zu machen.

4. Jeder Wohnungseigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Wohnungseigentums den Erwerber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Verwaltungsvertrag zu verpflichten.

§ 17

Gebrauchsregelungen

1. Als Vereinbarung im Sinne von § 15 Absatz 1 WEG, die nicht ohne Zustimmung der Betroffenen geändert werden kann, wird bestimmt:

   a) Den jeweiligen Eigentümern der Wohnungseinheiten Nrn. 1, 2 und 3 steht das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an den oberirdischen KFZ-Stellplätzen zu, die in dem als Anlage II zu dieser Urkunde genommenen Lageplan mit der jeweils gleichen Nummer wie die entsprechende Wohnungseinheit bezeichnet sind.

   b) den jeweiligen Eigentümern der Wohnungseinheiten Nrn. 2 und 3 des Aufteilungsplanes steht das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an dem im Erdgeschoß und Obergeschoß gelegenene Treppenhaus zu.

   Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnungseinheit Nr. 1 ist es gestattet, das im Erdgeschoß befindliche Treppenhaus zu betreten, um zur Kellertreppe zu gelangen.

Die auf das Treppenhaus entfallenden Bewirtschaftungskosten tragen die jeweiligen Eigentümer der Wohnungseinheiten 2 und 3 zu gleichen Teilen.

2. Der für die Erzeugung der Heizwärme erforderliche Gasbrenner befindet sich in dem zur Wohnungseinheit Nr. 2 gehörenden Kellerraum. Der jeweilige Eigentümer dieser Einheit hat die Wartung bzw. Instandsetzung des Gasbrenners in seinem Kellerraum zu dulden.

Teil III

§ 18

Eintragungsbewilligung und -antrag

Es wird hierdurch bewilligt und beantragt, im vorgenannten Grundbuch einzutragen:

a) die vorgenannten Parzellen entsprechend § 890 BGB im Wege der Vereinigung als ein Grundstück in das Grundbuch einzutragen,

b) die Teilung des Grundstücks in Wohnungs-/Teileigentumseinheiten gemäß § 2 dieser Urkunde,

c) die Bestimmungen des §§ 3 bis 17 dieser Urkunde als Inhalt des Sondereigentums.

Vorstehende Verhandlung nebst Anlage I wurde dem Erschienenen vorgelesen, von ihm genehmigt und von ihm und dem Notar eigenhändig, wie folgt, unterschrieben; der als Anlage II beigefügte Lageplan wurde dem Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt, von ihm genehmigt und von ihm und dem Notar wie folgt eigenhändig unterschrieben:

