

Nummer 615 der Urkundenrolle für 2020
Urkunde des Notars
Henning Eismann
Frankfurt am Main



TEILUNGSERKLÄRUNG

**Verhandelt
zu Frankfurt am Main
am 3. Oktober 2020**

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

Henning Eismann

**im Bezirk des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main
mit dem Amtssitz in Frankfurt am Main**

erschien heute in meinen Amtsräumen

Frau
Kristina Fijacki
geboren am 22.07.1969
dienstansässig Gärtnerweg 31, 60322 Frankfurt am Main.

Die Erschienene war dem Notar aufgrund Vorbeurkundung von Person bekannt und identifiziert.

Der Notar wies die Erschienene auf die Bestimmungen der EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und des Hessischen Datenschutz- und Informationsfreiheitsgesetzes (HDSIG) hin und informierte die Erschienene über die Art und Weise der Verarbeitung der von ihr erhobenen personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit den in dieser Urkunde von ihr abgegebenen Erklärungen.

Der Notar fragte, ob er oder eine mit ihm beruflich verbundene Person in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, bereits außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist. Die Erschienene verneinte dies.

Die Erschienene erklärte zunächst, sie handele vorliegend nicht im eigenen Namen, sondern in ihrer Eigenschaft als zur alleinigen Vertretung berechtigte Geschäftsführerin – befreit von den Vorschriften des § 181 BGB – für

die
Rosenau GmbH
mit dem Sitz in Frankfurt am Main
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter
HRB 116422
postalische Anschrift Gärtnerweg 31, 60322 Frankfurt am Main

**-die Rosenau GmbH nachstehend auch "Eigentümer" oder "aufteilender
Eigentümer" genannt -.**

Der Notar bescheinigt hiermit gemäß § 21 BNotO aufgrund einer heute von ihm vorgenommenen Registereinsicht, dass die Erschienene berechtigt ist die Rosenau GmbH mit

Sitz in Frankfurt am Main (AG Frankfurt am Main, HRB 116422), wie vorstehend angegeben zu vertreten.

Hiernach bat die Erschienene den amtierenden Notar um die Beurkundung dessen, was folgt:

TEILUNGSERKLÄRUNG NEBST GEMEINSCHAFTSORDNUNG:

TEIL I

BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM (TEILUNGSERKLÄRUNG)

§ 1

Vorbemerkungen

Die Rosenau GmbH ist Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Frankfurt am Main von Fechenheim, Blatt 2888, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1 eingetragenen Grundstücks, Gemarkung Fechenheim Flur 11, Flurstück 1188/287, Gebäude- und Freifläche, Konstanzer Str. 9, 888 qm groß.

Auf diesem Grundstück wird der Eigentümer Eigentumswohnungen in einem Mehrfamilienhaus mit den Wohnungseinheiten Nr. 01-03 im Erdgeschoss, Nr. 04-06 im Obergeschoss, Nr. 07-09 im zweiten Obergeschoss und Nr. 10-11 im Dachgeschoss sowie eine Tiefgaragenanlage mit 11 Stellplätzen (davon 10 Stellplätze in sogenannten Doppelparkern) errichten. Die Lage des Grundstücks und der Baukörper ergibt sich aus dem dieser Verhandlung als **Anlage 1** beigefügten Aufteilungsplan. Auf die Anlage wird verwiesen. Sie lag während der Beurkundung zur Durchsicht vor. Der teilende Eigentümer behält sich ausdrücklich vor, Wohnungseinheiten rechtlich und baulich zu vereinigen.

Gegenstand der nachstehenden Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist das oben bezeichnete Grundstück mit dem Flurstück 1188/287.

§ 2

Begründung von Sondereigentum nebst Sondernutzungsrechte

Der Eigentümer teilt hiermit das Eigentum an dem in Teil I. dieser Urkunde bezeichneten Grundstück gemäß § 8 WEG in nach Tausendstel berechnete Miteigentumsanteile in der Weise, dass nach Maßgabe der nachstehenden Aufstellung mit jedem Miteigentumsanteil an dem Grundstück das Sondereigentum an einer bestimmten in sich abgeschlossenen

Wohnung (Wohnungseigentum) bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbunden ist.

Lage und Größe des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums ergibt sich aus dem Aufteilungsplan, der mit der vorliegenden **Abgeschlossenheitsbescheinigung** der Stadt Frankfurt am Main vom 08.07.2020 (C-2020-103-8) verbunden ist.

- 2.1 Miteigentumsanteil von **96,70/1.000** verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit **Nr. 01** gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss;

Sondernutzungsrecht an der vor der Wohnung liegenden Terrasse, lt. anliegendem Aufteilungsplan (Erdgeschossplan) mit „Terrasse **SNR T 01**“ bezeichnet;

Sondernutzungsrecht an dem der Wohnung angelagerten Gartenteil, lt. anliegendem Aufteilungsplan (Erdgeschossplan) mit „**SNR G 01**“ bezeichnet;

- 2.2. Miteigentumsanteil von **76,26/1.000** verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit **Nr. 02** gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss;

Sondernutzungsrecht an der vor der Wohnung liegenden Terrasse, lt. anliegendem Aufteilungsplan (Erdgeschossplan) mit „Terrasse **SNR T 02**“ bezeichnet;

Sondernutzungsrecht an dem der Wohnung angelagerten Gartenteil, lt. anliegendem Aufteilungsplan (Erdgeschossplan) mit „**SNR G 02**“ bezeichnet;

- 2.3 Miteigentumsanteil von **72,11/1.000** verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit **Nr. 03** gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss;

Sondernutzungsrecht an der vor der Wohnung liegenden Terrasse, lt. anliegendem Aufteilungsplan (Erdgeschossplan) mit „Terrasse **SNR T 03**“ bezeichnet;

Sondernutzungsrecht an dem der Wohnung angelagerten Gartenteil, lt. anliegendem Aufteilungsplan (Erdgeschossplan) mit „**SNR G 03**“ bezeichnet;

- 2.4 Miteigentumsanteil von **95,90/1.000** verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit **Nr. 04** gekennzeichneten Wohnung nebst Balkon im ersten Obergeschoss;

- 2.5 Miteigentumsanteil von **76,17/1.000** verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit **Nr. 05** gekennzeichneten Wohnung nebst Balkon im ersten Obergeschoss;
- 2.6 Miteigentumsanteil von **97,13/1.000** verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit **Nr. 06** gekennzeichneten Wohnung nebst Balkon im ersten Obergeschoss;
- 2.7 Miteigentumsanteil von **95,90/1.000** verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit **Nr. 07** gekennzeichneten Wohnung nebst Balkon im zweiten Obergeschoss;
- 2.8 Miteigentumsanteil von **76,17/1.000** verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit **Nr. 08** gekennzeichneten Wohnung nebst Balkon im zweiten Obergeschoss;
- 2.9 Miteigentumsanteil von **97,13/1.000** verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit **Nr. 09** gekennzeichneten Wohnung nebst Balkon im zweiten Obergeschoss;
- 2.10 Miteigentumsanteil von **105,72/1.000** verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit **Nr. 10** gekennzeichneten Wohnung nebst Dachterrasse im Dachgeschoss;
- 2.11 Miteigentumsanteil von **105,81/1.000** verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit **Nr. 11** gekennzeichneten Wohnung nebst Dachterrasse im Dachgeschoss;
- 2.12 Miteigentumsanteil von **5,00/1.000** verbunden mit dem Teileigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. P11** gekennzeichneten Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage.

§ 3

Weitere Sondernutzungsrechte

Es werden hiermit folgende, weitere Sondernutzungsrechte gebildet und zugewiesen, wobei sich Lage und Umfang der jeweiligen Sondernutzungsrechte aus anliegendem Aufteilungsplan (Kellergeschossplan) ergeben. Auf die Anlage wird verwiesen. Sie lag während der Beurkundung zur Durchsicht vor.

Im Untergeschoss des Objektes befinden sich 11 Kellerräume und weitere 10 Pkw-Stellplätze, deren Lage sich aus dem Aufteilungsplan (Kellergeschossplan) ergibt, in dem sie wie folgt bezeichnet sind:

- die Kellerräume mit „**SNR K 01**“ bis „**SNR K 11**“ sowie
- die Pkw-Stellplätze in den Doppelparkern mit „**DP 01**“ bis „**DP 10**“.

Der Eigentümer ist berechtigt, die Kellerräume und die Pkw-Stellplätze jeweils Wohnungseinheiten zur alleinigen, ausschließlichen Nutzung zuzuordnen und die Eintragung zur Zuordnung im Grundbuch zu bewirken.

Sämtliche Eigentümer werden aufschiebend bedingt durch die Zuweisungserklärung des aufteilenden Eigentümers vom Mitgebrauch ausgeschlossen. Der aufteilende Eigentümer ist berechtigt, durch notariell beglaubigte oder beurkundete Erklärung die Kellerräume „**SNR K 01**“ bis „**SNR K 11**“ sowie die Stellplätze „**DP 01**“ bis „**DP 10**“ jeweils Wohnungseigentumseinheiten zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung zuzuordnen und die Eintragung der Zuordnung im Grundbuch zu bewirken.

Die jeweiligen anderen Sondereigentümer sind von der Nutzung ausgeschlossen und haben diese zu dulden. Das vorstehende Zuordnungsrecht des aufteilenden Eigentümers endet mit der Veräußerung der letzten Sondereigentumseinheit durch den aufteilenden Eigentümer. Das Zuordnungsrecht hinsichtlich der Kellerräume und Pkw-Stellplätze, hinsichtlich derer der aufteilende Eigentümer bis zu diesem Zeitpunkt von seinem vorstehenden Zuordnungsrecht keinen Gebrauch gemacht hat, geht dann auf die Eigentümergemeinschaft über.

Teil II

Gemeinschaftsordnung

§ 4

Vorbemerkung

Für die Rechtsbeziehungen der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander, sowie zwischen Ihnen und dem Verwalter gelten, und zwar auch mit Wirkung gegen Sondernachfolger im Eigentum, die Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG. In Ergänzung und Abweichung hiervon gelten jedoch gemäß § 10 Abs. 2 WEG die nachstehenden Regelungen.

§ 5 Begriffsbestimmungen

- 5.1 **Wohnungseigentum**
Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- 5.2 **Teileigentum**
Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- 5.3 **Gemeinschaftseigentum**
Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind das Gebäude sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen, sowie das vorhandene Verwaltungsvermögen.
- 5.4 **Wohnungs- und Teileigentum** werden nachfolgend zusammenfassend „Wohnungseigentum“ genannt.

§ 6 Gemeinschaftliches Eigentum und Sondereigentum, Einschränkung des Sondereigentums

- 6.1 Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach nachstehender Ziffer 6.2 zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden. Teile der Gebäude, die für deren Bestand und Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, auch die Fassadenbegrünung auf der Ostseite des Gebäudes, sind ebenfalls zwingend gemeinschaftliches Eigentum, selbst wenn sie sich innerhalb des Sondereigentums befinden. Gleiches gilt für die Teile des Gebäudes, die die äußere Gestalt desselben bestimmen. So gehören zum gemeinschaftlichen Eigentum sämtliche Fenster und Fenstertüren mit Scheiben, die Rollladenpanzer, außenseitige Fensterbleche, die Wohnungsabschluss- und die Kellertüren einschließlich Öffnungsmechanik und Verriegelungen, Außenleuchten und Briefkästen.

Soweit Räume (wie Trockenräume, Heizungskeller, Aufzugsmaschinenraum, Hausanschlussraum, Tiefgarage) und Flure im Aufteilungsplan nicht mit Ordnungsziffern kenntlich gemacht sind, handelt es sich um gemeinschaftliches Eigentum.

- 6.2 Gegenstand des Sondereigentums sind die in Ziffer 2.1 bis 2.11 dieser Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Zum Sondereigentum gehören insbesondere:

- a) der Fußbodenbelag inklusive Sockel und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände ein und desselben Sondereigentums,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume sowie der Innenanstrich der Wohnungsabschlusstüren,
- e) die Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an, einschließlich Absperrvorrichtung, soweit sich solche Einrichtungen im räumlichen Bereich des Sondereigentums befinden,
- f) die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung ab Zähler, soweit diese sich im räumlichen Bereich des Sondereigentums befinden,
- g) die sich im räumlichen Bereich des Sondereigentums befindlichen Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Falleitung,
- h) die Heizkörper (auch Fußbodenheizung) samt Ventilen der Zentralheizung, Vor- und Rücklaufleitungen von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- und Falleitung an, soweit sie sich im räumlichen Bereich des Sondereigentums befinden,
- i) bei Balkonen / Wintergärten und Terrassen der durch die Balkon / Wintergärten / Terrassen-Umfassung gebildete Raum und der Bodenbelag, jedoch ohne Unterbau, zu dem auch die Isolierung gehört, nicht jedoch die Fallrohre im Terrassen- / Balkonbereich,
- j) die Rollladenmechanik innerhalb der Rollladenkästen, die Steuerelemente und Rollladengurte,
- k) die Klingelleitung und Gegensprechanlage innerhalb des Sondereigentums,
- l) der Fernseh- und Rundfunkanschluss (Dose und Leitungen innerhalb des Sondereigentums),
- m) die zum Wohn- oder Teileigentum gehörende Elektrounterverteilung, sofern sie sich räumlich innerhalb des Sondereigentums befindet,
- n) sämtliche Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, die sich in den im Sondereigentum stehenden Räumen befinden, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen.

6.3 Das Verwaltungsvermögen gehört der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Es besteht aus den im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Sachen und

Rechten sowie den entstandenen Verbindlichkeiten. Zu dem Verwaltungsvermögen gehören insbesondere die Ansprüche und Befugnisse aus Rechtsverhältnissen mit Dritten und mit Wohnungseigentümern sowie die eingenommenen Gelder. Vereinigen sich sämtliche Wohnungseigentumsrechte in einer Person, geht das Verwaltungsvermögen auf den Eigentümer des Grundstücks über.

- 6.4 Sondernutzungsrechte sind Rechte am gemeinschaftlichen Eigentum, die Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten auf der Grundlage der §§ 15 und 10 WEG nach Maßgabe dieser Urkunde eingeräumt wurden oder künftig eingeräumt werden. Sie haben zum Inhalt, dass die Gemeinschaft der übrigen Miteigentümer vom Gebrauch des Teils des Gemeinschaftseigentums, für den ein Sondernutzungsrecht begründet wurde, ausgeschlossen ist und die Benutzung dieses Teils des Gemeinschaftseigentums ausschließlich dem Sondernutzungsberechtigten gestattet ist. Sondernutzungsrechte können zweckbestimmt sein (z.B. die Nutzung einer Grundstücksteilfläche als Gartenfläche); sie können aber auch unbestimmt sein und berechtigen dann zur uneingeschränkten Nutzung.

§ 7 Nutzung

- 7.1 Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Urkunde ergeben. Jeder Wohnungseigentümer hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen. Im Einzelnen ist für den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums eine etwa aufgestellte Hausordnung (siehe nachfolgende Ziffer 7.5.) maßgebend.
- 7.2 Jeder Inhaber eines Sondernutzungsrechts ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen befugt, den räumlichen Bereich seines Sondernutzungsrechts mit Begrenzungsanlagen (Zäune und Hecken) abzugrenzen und die Sondernutzungsrechtsfläche als Zier-, Nutz- und Spielfläche zu nutzen und alle üblichen freizeittypischen Handlungen vorzunehmen.

Eine Grenzhecke ist jeweils bis zur Heckenmitte von dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten des angrenzenden Grundstücksteils (entweder ein Sondernutzungsberechtigter oder die Wohnungseigentümergeinschaft) zu pflegen, instand zu halten und gegebenenfalls zu erneuern.

Im Bereich der Geschosdecken und der Tiefgaragendecke darf nur eine Bepflanzung, Pflege und Nutzung erfolgen, die die konstruktiven Bauteile, insbesondere die Abdichtung nicht beschädigt; gleiches gilt für das Aufstellen von Zäunen, Spielgeräten, Gartenhütten und sonstigen Aufbauten. Zur Vermeidung von Beschädigungen der Tiefgarage darf keine Bepflanzung mit tiefwurzelndem Baum- und Strauchwerk vorgenommen werden.

Die Einfriedung von Terrassen und Sondernutzungsrechten in den Gartenflächen ist nur bis zu einer maximalen Höhe von 200 cm über dem Niveau angrenzender Wegflächen zulässig. Eine Einfriedung mittels Mauerwerk ist nicht gestattet.

Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte hat sich bei der Gestaltung an das Gemeinschaftsbild zu halten und Auflagen der Gemeinschaft oder Hausverwaltung zu beachten. Einfriedungshecken darf der Sondernutzungsberechtigte nicht entfernen oder verändern. Soweit auf Sondernutzungsflächen gemeinschaftliche Ver- oder Entsorgungseinrichtungen, insbesondere Lüftungsöffnungen der Tiefgarage oder Schachtdeckel verlegt sind, sind diese zu schützen, dauerhaft frei zu halten und für etwaige Wartungsarbeiten zugänglich zu halten. Ein Zaun ist als Doppelstabgitter- oder Maschendrahtzaun in der Farbe grau in die Hecke zu integrieren. Kosten der Instandhaltung, Unterhaltung und Pflege der Sondernutzungsrechtsfläche und der in Ausübung des Sondernutzungsrechts errichteten Anlagen und vorgenommenen Anpflanzungen haben die jeweils Berechtigten zu übernehmen.

- 7.3 Die Wohnungen dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken genutzt werden; eine gewerbliche oder berufliche Nutzung ist nur mit Einwilligung der Eigentümerversammlung zulässig. Die Zustimmung muss erteilt werden, wenn die beabsichtigte Nutzung den Vorschriften des öffentlichen Rechtes nicht widerspricht und wenn für die übrigen Wohnungseigentümer keine Nachteile oder Belästigungen zu erwarten sind, die über das Maß hinaus gehen, das auch bei einer Wohnnutzung zu erwarten ist (siehe nachfolgende Ziffer 7.5). Stets zulässig ist die Nutzung einzelner Räume des Wohnungseigentums als häusliches Arbeitszimmer.
- 7.4 Unbeschadet der Befugnisse der Versammlung der Wohnungseigentümer ist der Verwalter ermächtigt, eine für alle Wohnungseigentümer verbindliche Hausordnung zu erlassen. Die vom teilenden Eigentümer erlassene Hausordnung wird dieser Verhandlung als **Anlage 7.4** beigelegt.
- 7.5 Hat ein Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentum an Dritte zum Gebrauch überlassen, so haftet er der Gemeinschaft gegenüber für das Verhalten dieser Dritten wie für sein Eigenes. Nicht zulässig ist die Vermietung an ständig wechselnde Nutzer wie z.B. Feriengäste, Bauarbeiter etc. oder die Nutzung nach Art eines Boardinghauses, auch wenn die Vermietung selbst nicht nur für kurze Zeit erfolgt.
- 7.6 Innerhalb des Sondereigentums vorgesehene bauliche Veränderungen, insbesondere Um- und Anbauten, bedürfen der Zustimmung des Verwalters, und zwar nicht nur, wenn sie das gemeinschaftliche Eigentum berühren, sondern auch schon dann, wenn sie sich auf dessen Benutzung ungünstig auswirken und wenn dadurch ein auf Sondereigentum beruhendes Recht über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.
- 7.7 Farben und Ausführung von Balkonverkleidungen, Markisen, Sonnenblenden oder ähnliche Einrichtungen vor oder über den Balkonen, Terrassen oder Dachterrassen sowie Gartenhütten im Bereich der Sondernutzungsrechte sind aus Gründen einer einheitlichen Gestaltung durch Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung festzulegen, soweit nicht im Zuge der Baumaßnahme eine solche Festlegung bereits durch den teilenden Eigentümer erfolgt ist. Die Kosten und Folgekosten der vorgenannten Ausstattungen trägt der jeweilige Sondereigentümer bzw. Sondernutzungsberechtigte.

- 7.8 Die Sondereigentümer sind gemeinsam verpflichtet, das Gemeinschaftseigentum einschließlich der Außenanlagen, soweit diese nicht Gegenstand eines Sondernutzungsrechts sind und der Fassadenbegrünung auf der Ostseite des Gebäudes, ordnungsgemäß instand zu halten, instand zu setzen und gegebenenfalls auch zu erneuern. Sie haben gemeinschaftlich alle hierdurch entstehenden Kosten und die sonstigen laufenden Kosten und Lasten zu tragen.

§ 8

Übertragung des Wohnungseigentums

- 8.1. Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.
- 8.2 Im Falle der Veräußerung seines Wohnungseigentums hat jeder Wohnungseigentümer seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Verwaltervertrag sowie in sonstige mit der oder durch die Eigentümerschaft abgeschlossene Verträge zu verpflichten.
- 8.3 Im Falle der rechtsgeschäftlichen Veräußerung des Wohnungseigentums haftet der Erwerber für rückständige Wohngeldzahlungen und sonstige nicht erfüllte Zahlungsverpflichtungen des Veräußerers, die gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bestehen, mit dem veräußernden Wohnungseigentümer als Gesamtschuldner.
- 8.4 Jede Veräußerung und jeder sonstige Rechtsübergang (z.B. Erbfolge, Insolvenz) ist dem Verwalter unverzüglich unter Nennung aller Daten anzuzeigen.

§ 9

Mehrheit von Wohnungseigentümern, abwesende oder unbekannte Wohnungseigentümer, Wechsel im Wohnungseigentum

- 9.1 Sind mehrere Personen am Wohnungseigentum beteiligt, so sind sie auf Verlangen des Verwalters verpflichtet, mit öffentlich beglaubigter Vollmacht eine einzelne, im Inland wohnende Person zu ermächtigen, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte wahrzunehmen, insbesondere auch Zustellungen in Empfang zu nehmen. Das gleiche gilt für einen Wohnungseigentümer, der seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt im Ausland hat.
- 9.2 Sind Ehegatten oder Lebenspartner nach dem Lebenspartnergesetz an einem Wohnungseigentum beteiligt, so sind diese gegenseitig ermächtigt, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte wahrzunehmen, insbesondere auch Zustellungen entgegenzunehmen.
- 9.3 Erwerben Inhaber eines Wohnungseigentums ihr Eigentum auf andere Weise als durch Zuschlag in einer Zwangsversteigerung, so gilt der bisherige Wohnungseigentümer solange als ermächtigt, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte wahrzunehmen und insbesondere auch Zustellungen entgegenzunehmen, bis dem Verwalter der Eigentumswechsel durch öffentliche

Urkunden nachgewiesen ist. Der bisherige Wohnungseigentümer haftet auch für die bis zu diesem Zeitpunkt fällig werdenden Lasten. Insbesondere haften neue Wohnungseigentümer für Leistungsrückstände der Voreigentümer, und zwar ohne Rücksicht auf die Art und Weise des Eigentumserwerbs, ausgenommen nur den Erwerb durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung. Wechselt das Wohnungseigentum innerhalb eines Wirtschaftsjahres, so kann der Verwalter eine gemeinsame Abrechnung für das ganze Wirtschaftsjahr erstellen. Für die sich daraus ergebende Abschlusszahlung haften die ehemaligen und der gegenwärtige Eigentümer als Gesamtschuldner, während eine Rückzahlung demjenigen zusteht, der im Zeitpunkt des Zugangs der Abrechnung Eigentümer ist. Eine abweichende Verfahrensweise ist durch schriftliche Vereinbarung zwischen den am Eigentumswechsel Beteiligten zulässig, soweit sie dem Verwalter ausgehändigt wird und mit der abweichenden Handhabung verbundene Mehrkosten ersetzt werden. Im Falle der Veräußerung sind diese Verpflichtungen an den Erwerber durch den Veräußerer weiterzugeben.

§ 10

Instandhaltung, Instandsetzung, Grünpflege, Gestattungspflichten

- 10.1 Jeder Wohnungseigentümer hat Schäden am Sondereigentum, die Auswirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum haben können, unverzüglich zu beseitigen. Beseitigt er einen solchen Mangel trotz Aufforderung durch den Verwalter nicht in angemessener Frist, so kann der Verwalter die Beseitigung auf Kosten des Wohnungseigentümers vornehmen lassen.
- 10.2 Stehen einem Wohnungseigentümer Sondernutzungsrechte zu, so hat er die dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücksteile, Einrichtungen und Anlagen ebenso Instand zu halten und Instand zu setzen wie wenn sie Sondereigentum wären.
- 10.3 Die Bodenbeläge von Dach- und Balkonterrassen hat der Wohnungseigentümer Instand zu halten und Instand zu setzen. Die darunter liegenden konstruktiven Teile sind hingegen von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Instand zu halten und Instand zu setzen.
- 10.4 Stellt ein Wohnungseigentümer Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum fest, so hat er sie unverzüglich dem Verwalter zu melden.
- 10.5 Obwohl Fenster und Rollläden von Gesetzes wegen zum Gemeinschaftseigentum gehören, sind die Miteigentümer schuldrechtlich befugt, die Innenseiten der Fenster und Rollläden wie Sondereigentum zu behandeln und verpflichtet, die Unterhaltungskosten insoweit alleine zu tragen. Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Schäden an Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem betroffenen Wohnungseigentümer.
- 10.6 Die Fassadenbegrünung auf der Ostseite des Gebäudes sowie Grünflächen die nicht Gegenstand eines Sondernutzungsrechts sind und Bewuchs im Außenbereich, sind von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Instand zu halten und laufend zu pflegen (s.a. Ziff. 12.3).

- 10.7. Jeder Wohnungseigentümer hat nach angemessener Vorankündigung von mindestens zwei Wochen das Betreten und Benutzen der in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist. Von dieser Gestattungspflicht umfasst sind auch regelmäßige (mindestens einmal jährlich) Überprüfungen der Lüftungsanlage, Einstellung der Fenster und Wohnungseingangstüren, Reinigungen der Balkon- und Dachterrassenabflüsse sowie Grünschnittarbeiten an der Fassadenbegrünung auf der Ostseite des Gebäudes.

§ 11

Bauliche und sonstige Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum und Sondereigentum

- 11.1 In Erweiterung der gesetzlich in § 22 WEG geregelten Fälle der Beschlussfassung über bauliche Veränderungen und Zustimmungspflichten gilt, dass über bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (insbesondere, aber nicht nur, Modernisierungen entsprechend § 559 Abs. 1 BGB), in jedem Fall auch mit einer Mehrheit von $\frac{3}{4}$ aller vorhandenen stimmberechtigten Stimmen beschlossen werden kann, ohne dass es zusätzlich der Zustimmung einzelner Miteigentümer bedarf.
- 11.2 Die Eigentümerversammlung kann mit der Mehrheit von $\frac{3}{4}$ aller vorhandenen stimmberechtigten Stimmen insbesondere darüber beschließen, ob individuelle (oder gemeinschaftliche) Satellitenempfangsanlagen zusätzlich zu einer vorhandenen Gemeinschaftstelekkommunikationsanlage eingebaut werden können. Die Eigentümerversammlung entscheidet mit derselben Mehrheit gegebenenfalls ferner über die Bauart, die Größe und den Standort derartiger zusätzlicher Satellitenempfangsanlagen und die Kostentragung.
- 11.3 Klimaanlage und -geräte sind in den Dachgeschosswohnungen nur zulässig, wenn der teilende Eigentümer diese im Zuge der Errichtung des Bauvorhabens eingebaut oder deren Einbau vorgesehen hat. Kamine und Kaminöfen sind in den Dachgeschosswohnungen nur zulässig, wenn der teilende Eigentümer diese im Zuge der Errichtung des Bauvorhabens eingebaut oder deren Einbau vorgesehen hat.

§ 12

Versicherungen, Wartungsverträge, Verbrauchserfassungsverträge, Telekommunikation

- 12.1 Für das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes und das Sondereigentum sind mindestens folgende Versicherungen abzuschließen:
- a) eine Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht des Eigentümers,
 - b) eine Gebäude-Feuerversicherung,
 - c) eine Leitungswasserschaden-Versicherung,

- d) eine Sturmschadenversicherung,
- e) eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung für den Verwaltungsbeirat (sog. Beiratsdeckung).

Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt, soweit sie nicht bei Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft durch den teilenden Eigentümer oder den Verwalter bereits getroffen ist, der Eigentümerversammlung. Sie beschließt auch über spätere Kündigungen abgeschlossener Verträge.

Der Abschluss darüber hinausgehender Versicherungen erfolgt aufgrund Beschlusses der Eigentümerversammlung.

Die Sachversicherungen sind zum gleitenden Neuwert und durch Zusatzversicherungen bis zur Höhe des Wiederherstellungsaufwandes, die Haftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen.

- 12.2 Für technische Einrichtungen und die Verbrauchserfassung (z. Bsp. Wärmeübergabestationen, Regenwasser-, Abwasserhebe-, Rolltor-, Aufzugs- und Parkanlagen, Heizkesselanlage/n, Rauch- und Brandschutztüren, Schornsteinfeger, Breitbandkabel, Feuerlöscher, Fenster und Türen, Dächer, Terrassen sowie Kaltbalkone, Rauchmelder, Wohnraumbelüftungsanlage, Tiefgaragenbodenbeschichtung, eventuell CO2 Warnanlage und Ablesedienst für alle Zähler) werden Wartungsverträge bzw. Verbrauchserfassungsverträge abgeschlossen.
- 12.3 Für nicht technische Wartungen bzw. sonstige Dienstleistungen wie Unterhaltsreinigung, Hausmeister (auch für Tiefgarage), Grünpflege (soweit nicht Sondernutzungsrecht) und Winterdienst werden Wartungsverträge bzw. Dienstleistungsverträge abgeschlossen.

§ 13

Wiederaufbau

- 13.1 Sind Gebäude ganz oder teilweise zerstört, ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zum Wiederaufbau verpflichtet.
- 13.2 Decken die Versicherungsleistungen nicht den vollen Wiederherstellungsaufwand, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil des Aufwands nach Maßgabe eines vom Verwalter aufzustellenden Zahlungsplans sowie etwaigen aus der Schlussabrechnung sich ergebenden Mehraufwand nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen. Erfordert die Wiederherstellung einen unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Aufwand, der nicht durch Versicherungsleistungen gedeckt ist, entfällt die Verpflichtung zum Wiederaufbau. Jeder Wohnungseigentümer ist dann berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen.

§ 14**Verteilung der Lasten und Kosten**

- 14.1 Die Wohnungseigentümer haben gemeinschaftlich die Aufwendungen zu tragen, die für Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, den Betrieb der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen und die Verwaltung entstehen. Die Verteilung der Aufwendungen auf die einzelnen Wohnungseigentümer richtet sich, soweit nichts anderes bestimmt ist, nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile. Jeder Wohnungseigentümer hat den hiernach auf ihn entfallenden Teil der Aufwendungen ohne Rücksicht darauf zu tragen, ob er bestimmte Grundstücksteile, Anlagen und Einrichtungen nutzt oder nicht oder sie mehr oder weniger nutzt als andere Wohnungseigentümer oder er einen größeren oder geringeren Vorteil davon hat als andere Wohnungseigentümer. Sind mehrere Personen an einem einzelnen Wohnungseigentum beteiligt, so haften sie als Gesamtschuldner. Zu den gemeinschaftlich zu tragenden Aufwendungen gehören insbesondere:
- a) die auf das Eigentum entfallenden öffentlich- rechtlichen Abgaben, soweit sie nicht vom Wohnungseigentümer unmittelbar erhoben werden,
 - b) die Kosten der Wartung der dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere der Haus- und Hofreinigung und der Unterhaltung der Gehwege, Zufahrten und der Aufzugsanlagen sowie der Fassadenbegrünung auf der Ostseite des Gebäudes,
 - c) die Kosten des Stromverbrauchs für die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Räume, Anlagen und Einrichtungen, z.B. Beleuchtung des gemeinschaftlichen Eigentums,
 - d) die Verwaltervergütung, sofern sie nicht im Verwaltervertrag für jedes Wohnungseigentum gesondert festgesetzt wird,
 - e) die Vergütung des Hausmeisters,
 - f) die Versicherungsprämien,
 - g) die notwendigen Aufwendungen für die Bildung einer Instandhaltungsrücklage, deren Höhe im Wirtschaftsplan festzusetzen ist.
- 14.2 Die Verteilung der Kosten für Heizung und Warmwasser, zu denen auch die Kosten der laufenden Wartung der Heizungsanlage sowie die Kosten für den Stromverbrauch der Heizungsanlage gehören, richtet sich, solange solche bestehen, nach den gesetzlichen Vorschriften. Soweit gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen, sollen diese Kosten nicht im Verhältnis der Miteigentumsanteile, sondern in der Weise verteilt werden, dass der Verwalter ein Fachunternehmen damit beauftragt, Wärmemesser anzubringen und den Verteilungsschlüssel nach billigem fachlichen Ermessen unter größtmöglicher Berücksichtigung der Messungen (tatsächlicher Verbrauch) festzusetzen.
- 14.3 Die Kosten für die Unterhaltung und Instandsetzung einer etwa errichteten Gemeinschaftstelekomunikationsanlage mit Kabelanschluss nebst

Innenverkabelung und Verstärker, aber ohne Empfangsendgeräte (Receiver und Bildschirmgeräte) werden nach der Anzahl der Wohnungen verteilt, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob sie auch tatsächlich benutzt werden, soweit der Vertrag mit dem Kabelanschlussbetreiber nicht einen anderen Kostenverteilerschlüssel vorsieht.

- 14.4 Die Kosten für die Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der Doppelpark- und Vierfachparkanlagen sind, soweit diese nicht unter die Gewährleistung fallen, von den jeweiligen Sondernutzungsberechtigten zu tragen, deren Sondernutzungsrecht sich auf die von den Maßnahmen jeweils betroffene Doppelparkanlagen bezieht.
- 14.5 Die Kosten für die Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der verbauten dezentralen Lüftungsanlagen werden, soweit diese nicht unter die Gewährleistung fallen, nach der Anzahl der vorhandenen Wohnungen verteilt.

§ 15

Wirtschaftsplan und Abrechnung

- 15.1 Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr. Das 1. Wirtschaftsjahr ist ein Rumpfwirtschaftsjahr, es beginnt mit der Übergabe bzw. Abnahme der 1. Wohnung und endet zum 31.12. des gleichen Jahres.
- 15.2 Nach Maßgabe des Wirtschaftsplans hat jeder Wohnungseigentümer an den Verwalter monatlich, eingehend zum Monatsersten, laufende Zahlungen zu erbringen. Bis zur Aufstellung eines ersten Wirtschaftsplans bestimmt der Verwalter die Höhe der laufenden Zahlungen.
- 15.3 Der Verwalter hat für jedes Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan zu erstellen, welcher der Zustimmung der Versammlung der Wohnungseigentümer bedarf. Der Verwalter ist verpflichtet, nach Schluss eines jeden Geschäftsjahres, das dem Kalenderjahr entspricht, den Wohnungseigentümern eine Abrechnung über die von ihnen zu erbringenden Geldleistungen und die von ihnen geleisteten Abschlagszahlungen vorzulegen. Soweit sich danach die Abschlagszahlungen als nicht ausreichend erweisen, sind die Wohnungseigentümer zur unverzüglichen Nachzahlung des Fehlbetrages verpflichtet. Soweit die Abrechnung einen Überschuss ausweist, ist dieser auszuzahlen. Nach dem Ende eines jeden Wirtschaftsjahres hat der Verwalter eine Abrechnung zu erstellen, die jedem Wohnungseigentümer in Abschrift zuzuleiten ist.

Wird die Genehmigung der Eigentümerversammlung zu einem neuen Wirtschaftsplan nicht erteilt, so sind die Miteigentümer verpflichtet, Wohngeldvorauszahlungen nach Maßgabe des Wirtschaftsplans des abgelaufenen Geschäftsjahres fort zu entrichten.

- 15.4 Ergibt sich, dass die laufenden Beiträge zur Deckung des Aufwands nicht voll benötigt werden, kann der Verwalter die Beiträge herabsetzen. Die Instandhaltungsrücklage darf nur entsprechend ihrer Zweckbestimmung und nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer verwandt werden. Zur Deckung eines dringenden, nicht anderweitig gedeckten Bedarfs kann der Verwalter die Instandhaltungsrücklage jedoch angreifen; sie ist dann aber nach Schluss des Wirtschaftsjahres wieder

aufzufüllen. Ergibt die Abrechnung, dass die geleisteten Zahlungen zur Deckung des Aufwandes nicht hinreichend waren, kann der Verwalter Abschlusszahlungen einfordern; ergibt sich ein Überschuss, so kann er Rückzahlungen leisten, wenn das Defizit oder der Überschuss nicht auf Rechnung des nächsten Wirtschaftsjahres vorgetragen werden.

- 15.5 Tritt ein Sonderbedarf auf, kann insbesondere eine notwendige Reparatur nicht aus der Instandhaltungsrücklage gedeckt werden, so kann die Versammlung der Wohnungseigentümer Sonderumlagen beschließen. In unaufschiebbaren Fällen kann die Verpflichtung zur Leistung einer Sonderumlage auch vom Verwalter bestimmt werden.

§ 16 Eigentümerversammlung

- 16.1 Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Gemeinschaftsordnung die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet. Das Stimmrecht der Eigentümer bemisst sich nach den jeweiligen Miteigentumsanteilen (Wertprinzip). Steht ein Wohnungseigentum oder Teileigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben; erscheint nur einer von mehreren gemeinschaftlichen Miteigentümern, ist dieser alleine befugt, die Stimme abzugeben.

- 16.2 Der Verwalter hat die Versammlung der Wohnungseigentümer in jedem Wirtschaftsjahr mindestens einmal unter Angabe der Tagesordnung einzuberufen. Zeit und Ort der Versammlung werden vom Verwalter bestimmt. Die Einberufungsfrist soll, wenn kein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens zwei Wochen betragen.

Die erste Versammlung kann mit einer Frist von einer Woche einberufen werden.

- 16.3 Die Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Wohnungseigentümer beschlussfähig. Hierauf ist bei der Einberufung hinzuweisen. Den Vorsitz in der Versammlung führt der Verwalter, wenn die Versammlung nichts anderes bestimmt. Jeder Wohnungseigentümer kann sich in der Versammlung aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.

- 16.4 Die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit sich nicht aus dem Wohnungseigentumsgesetz oder dieser Gemeinschaftsordnung zwingend etwas anderes ergibt. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht Anwesenden oder nicht Vertretenen nicht gerechnet. Stimmenthaltungen werden wie abwesende oder nicht vertretene Stimmen behandelt und werden bei der Festlegung der Stimmenmehrheit somit ebenfalls nicht gerechnet. Das Ergebnis von

Abstimmungen einer Versammlung hat der Versammlungsvorsitzende im Sinne einer positiven Beschlussfassung bzw. eines abgelehnten Antrages zu verkünden.

- 16.5 In Ergänzung des § 23 WEG wird bestimmt, dass zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümersversammlung auch die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist. Das Protokoll erstellt der Verwalter. Abweichend von § 24 WEG ist das Protokoll nur vom Verwalter und einem von der Versammlung dazu bestimmten Wohnungseigentümer zu unterzeichnen.

§ 17

Änderung der Gemeinschaftsordnung

Änderungen der Gemeinschaftsordnung dieser Teilungserklärung sind – wenn nicht für besondere Maßnahmen ein anderes Mehrheitsverhältnis ausdrücklich vereinbart ist – mit mehr als $\frac{3}{4}$ Stimmen aller Eigentümer auch in Beschlussform möglich, sofern ein sachlicher Grund für eine Änderung besteht und überstimmte Eigentümer in ihren Rechten nicht unbillig benachteiligt werden.

§ 18

Verwalter

- 18.1 Zum ersten Verwalter wird die BIS Bau GmbH, vertreten durch Frau Katarina Alomerovic, mit Sitz im Gärtnerweg 31 in 60322 Frankfurt am Main, bestimmt.
- 18.2 Im Übrigen wird der Verwalter von der Versammlung der Wohnungseigentümer bestellt und abberufen. Die Versammlung kann einen oder mehrere Wohnungseigentümer ermächtigen, mit dem gewählten Verwalter die Einzelheiten seines Verwaltervertrages zu vereinbaren.
- 18.3 Der Verwaltervertrag ist so abzuschließen, dass die Verwaltervergütung von den Wohnungs- und jeweils den Stellplatzeigentümern gemeinschaftlich zu gleichen Teilen zu tragen ist.
- 18.4 Der Verwalter hat bei der Anlage von Konten dem kontenführenden Kreditinstitut offen zu legen, dass es sich um Gelder der Gemeinschaft handelt (Treuhandkonto).

§ 19

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters (§ 27 WEG)

- 19.1 Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet,
- a) Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Gemeinschaftsordnung zu sorgen;

- b) die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
- c) in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
- d) Lasten und Kostenbeiträge, Tilgungsbeiträge und sonstige Beträge anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt;
- e) alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegen zu nehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;
- f) eingenommene Gelder zu verwalten;
- g) die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber zu unterrichten, dass ein Rechtsstreit gemäß § 43 WEG anhängig ist;
- h) die Erklärungen abzugeben, die zur Vornahme der in § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG bezeichneten Maßnahmen erforderlich sind.

19.2 Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie

- a) Willenserklärungen und Zustellungen entgegen zu nehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;
- b) Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 WEG im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;
- c) Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sofern er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss mit Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer ermächtigt ist;
- d) mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 WEG zu vereinbaren, dass sich die Gebühren nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert, höchstens jedoch nach dem gesetzlich möglichen Höchstwert bemessen.

19.3 Der Verwalter ist berechtigt im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie

- a) Willenserklärungen und Zustellungen entgegen zu nehmen;
- b) Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Gemeinschaft gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 WEG im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;

- c) die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung gemäß Abs. 1 lit b) zu treffen;
- d) die Maßnahmen gemäß Abs.1 lit c) bis lit e) und lit h) zu treffen;
- e) im Rahmen der Verwaltung der eingenommenen Gelder gemäß Abs. 1 lit f) Konten zu führen;
- f) mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 WEG eine Vergütung gemäß Abs. 2 lit d) zu vereinbaren;
- g) Sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen sobald er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist. Fehlt ein Verwalter oder ist er zur Vertretung nicht berechtigt, so vertreten alle Wohnungseigentümer die Gemeinschaft. Die Wohnungseigentümer können durch Beschluss mit Stimmenmehrheit einen oder mehrere Wohnungseigentümer zur Vertretung ermächtigen.

19.4 Der Verwalter ist auch berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer:

- a) Wohnungs- und Teileigentum innerhalb der Gemeinschaft zu erwerben;
- b) Wohnungs- und Teileigentum sowie Grundbesitz außerhalb der Gemeinschaft zu erwerben.

Im Innenverhältnis bedürfen Maßnahmen nach lit a) und lit b) eines vorherigen Beschlusses der Eigentümerversammlung, ohne dass diese Voraussetzung von dem Grundbuchamt zu prüfen wäre.

TEIL III

ERMÄCHTIGUNG AN DEN NOTAR, BEWILLIGUNGEN UND GRUNDBUCHANTRÄGE SOWIE KOSTEN UND HINWEISE

§ 20

Eintragungsbewilligung und -antrag

Der Eigentümer **bewilligt und beantragt**, im Grundbuch von **Fechenheim** beim Amtsgericht Frankfurt am Main, Gemarkung Fechenheim, **Blatt 2888**:

- a) die Teilung des Grundstücks in Wohnungseigentumsrechte;
- b) die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung;
- c) die Bildung und Zuordnung der Sondernutzungsrechte.

einzutragen.

Der Eigentümer **beantragt** weiter, die zu erteilenden Eintragungsnachrichten sowie von den zu bildenden Wohnungsgrundbüchern je eine unbeglaubigte Grundbuchblattabschrift an den Notar zu senden.

§ 21

Änderungsvorbehalt des teilenden Eigentümers

21.1 In dem Zeitraum zwischen Planung, Errichtung eines Bauvorhabens und Fertigstellung kann aus verschiedenen Gründen ein Bedürfnis zur Änderung der vorstehenden Regelungen auftreten. Der teilende Eigentümer behält sich deshalb vor, die vorstehenden Vereinbarungen ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer und der dinglich Berechtigten abzuändern, zu ergänzen oder durch andere zu ersetzen, soweit sie sich

- auf die Zahl und die Innenaufteilung und Innenausstattung der Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheiten beziehen,
- auf die Zusammenlegung von zwei Einheiten zu einer Einheit oder die Teilung einer Einheit in zwei Einheiten beziehen, auch wenn dadurch gemeinschaftliches Eigentum betroffen ist,
- auf die äußere Gestaltung des Gebäudes durch Einbau von anderen oder in der Zahl abweichenden Fenstern und/oder Kaminzügen beziehen,
- auf die Umwandlung von Wohnungen in nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheiten beziehen,

- auf die Neubegründung bisher nicht vorgesehener oder die Änderung bestehender Sondernutzungsrechte und deren Zuweisung beziehen, soweit nachstehend nichts anderes bestimmt ist,
- auf die Eintragung von Rechten beziehen, wie sie nachstehend in Ziffer 21.3 aufgeführt sind,
- auf Änderungen beziehen, die wegen Beanstandungen der Baubehörde oder des Grundbuchamtes erforderlich werden können.

21.2 Der teilende Eigentümer ist in Ausübung vorstehender Ermächtigung ausdrücklich bevollmächtigt, dem Grundbuchamt gegenüber entsprechende Erklärungen abzugeben.

Dieses Sonderrecht gestattet es jedoch nicht,

- die Kosten- und Lastenverteilung nach den oben genannten Regelungen abzuändern oder aufzuheben,
- die Bemessungsgrundlage der Miteigentumsanteile abzuändern oder aufzuheben,
- die Stimmrechtsregelungen abzuändern oder aufzuheben.

Das Sonderrecht ist befristet. Es erlischt mit dem Tag der Eigentumsumschreibung auf den letzten rechtsgeschäftlichen Ersterwerb der noch zu bildenden Sondereigentumseinheiten im Grundbuch.

21.3 Als weiteres Sonderrecht behält sich der teilende Eigentümer vor, ohne dass die anderen Miteigentümer oder dinglich Berechtigte mitzuwirken hätten, die Eintragung von Grunddienstbarkeiten, beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten, Reallasten (einschließlich Überbaurechten nebst Verzicht auf Überbaurente) herbeizuführen, soweit dies für die Ver- und Entsorgung erforderlich ist, auch im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken. Gleiches gilt für die Änderung bestehender oder Eintragung neuer Baulasten.

Der teilende Eigentümer ist auch insoweit bevollmächtigt, dem Grundbuchamt gegenüber die entsprechenden Erklärungen abzugeben.

§ 22

Aufträge an den Notar und Vollmacht

Der Eigentümer beauftragt und ermächtigt den Notar, zur Durchführung und zum Vollzug dieser Urkunde alle etwa dem Grundbuchamt gegenüber noch erforderlichen Erklärungen abzugeben, Anträge - auch teilweise und eingeschränkt - ohne Beschränkung auf § 15 GBO zu stellen, zu ergänzen, abzuändern oder zurückzunehmen und formelle Beanstandungen des Grundbuchamtes zu beheben.

Nur rein vorsorglich und ohne, dass damit ein Auftrag verbunden ist, bevollmächtigt der Eigentümer die im Büro des amtierenden Notars Angestellten, Frau Barbara Cusin und Frau Silke Heß, und zwar jede für sich und unter Befreiung von den

Beschränkungen des § 181 2. Alt. BGB (Verbot der Mehrfachvertretung), dienstansässig beim Notar, alle im Zusammenhang mit der vorliegenden Urkunde stehenden und etwa noch erforderlichen oder zweckmäßigen Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben.

Die Bevollmächtigten dürfen Untervollmacht erteilen. Sie dürfen von der Vollmacht im Innenverhältnis nur zur ordnungsgemäßen Abwicklung – gegebenenfalls auch Rückabwicklung - dieser Erklärung Gebrauch machen und sind angewiesen, die Vollmacht nur vor dem amtierenden Notar oder dessen Vertreter im Amt oder einem mit ihm in gemeinschaftlicher Berufsausübung verbundenen Notar auszuüben.

Die Bevollmächtigten werden von ihrer Haftung entbunden, wenn und soweit sie nach den Weisungen des amtierenden Notars oder dessen Vertreter im Amt oder einem mit ihm in gemeinschaftlicher Berufsausübung verbundenen Notar handeln.

§ 23 Kosten, Abschriften

23.1 Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs trägt der Eigentümer. Den Wert dieser Urkunde gibt die Erschienene mit 1.000.000,00 EUR (eine Million Euro) an.

23.2 Von der Urkunde erhalten...

1 Ausfertigungen

das Grundbuchamt,

12 beglaubigte Fotokopien

Eigentümer fünf, sowie

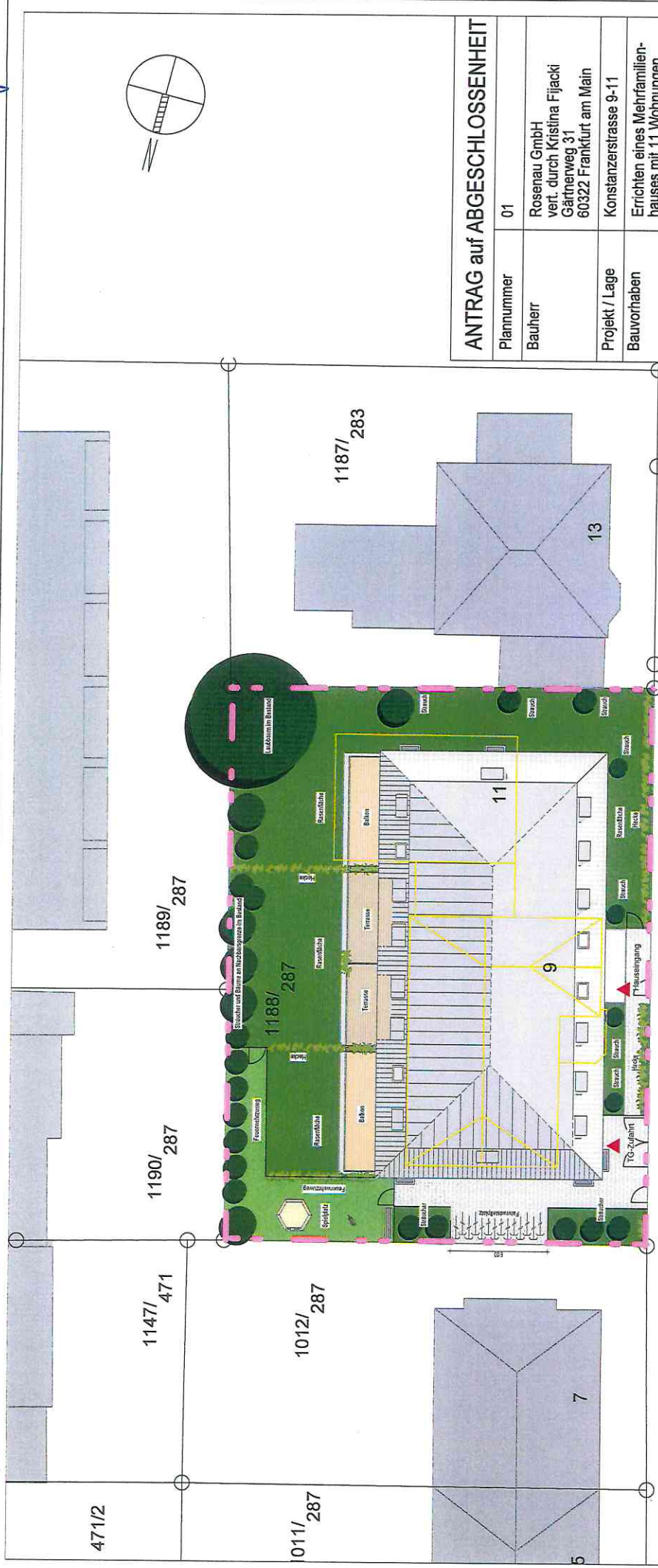
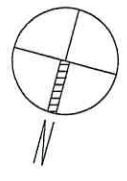
2 einfache Fotokopien

der Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main
der eingetragene Grundpfandrechtsgläubiger.

Diese Niederschrift wurde der Erschienenen vorgelesen, die nicht verlesungspflichtigen Anlagen anstelle des Verlesens, auf welches die Erschienene verzichtete, mit ihr gemäß § 14 BeurkG erörtert, von ihr insgesamt genehmigt und sodann von der Erschienenen und vom Notar wie folgt unterschrieben:

Friedrich
Heinrich Estmann, Notar

Anlage 1

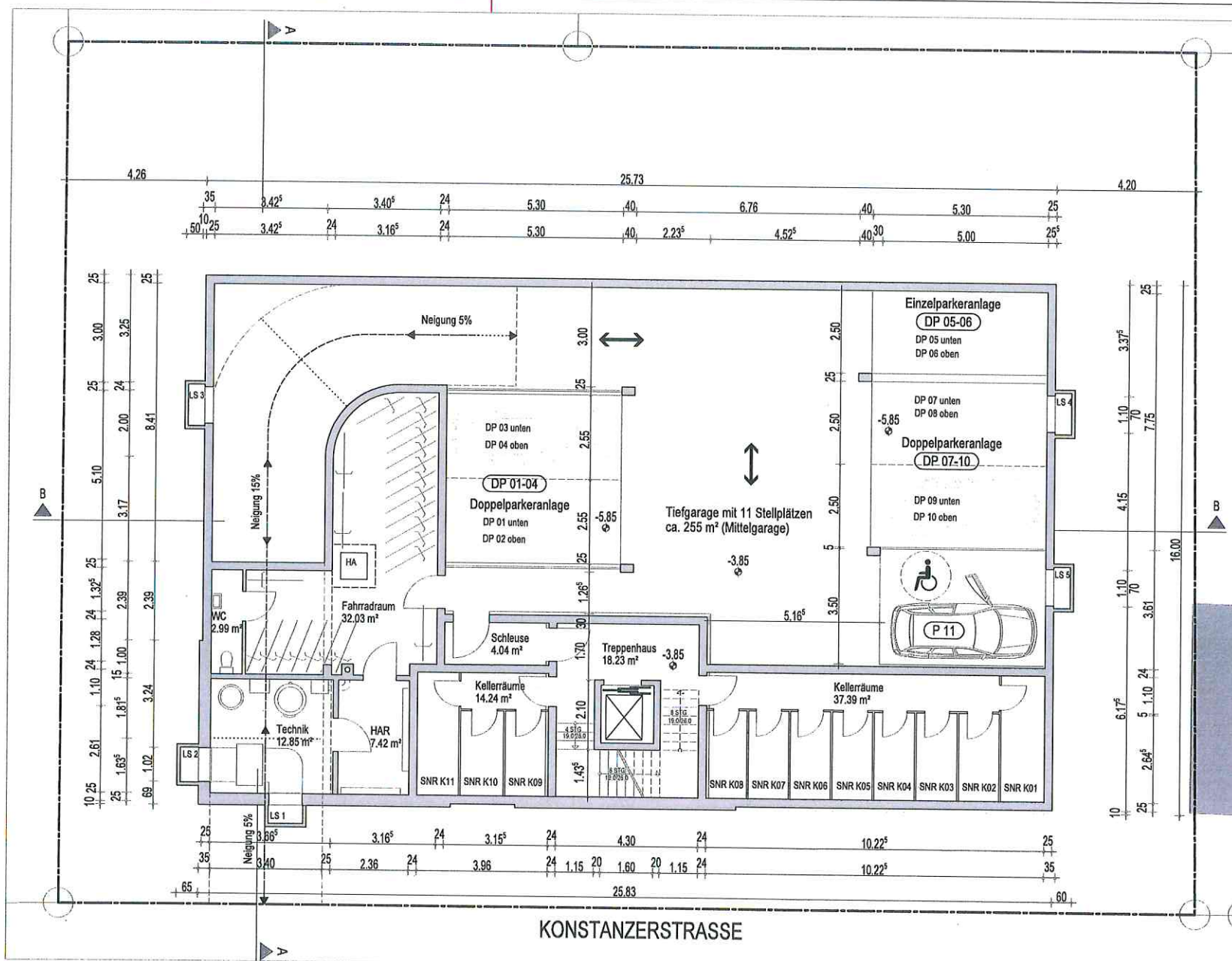
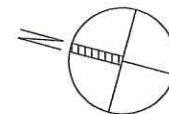


Konstanzer Strasse

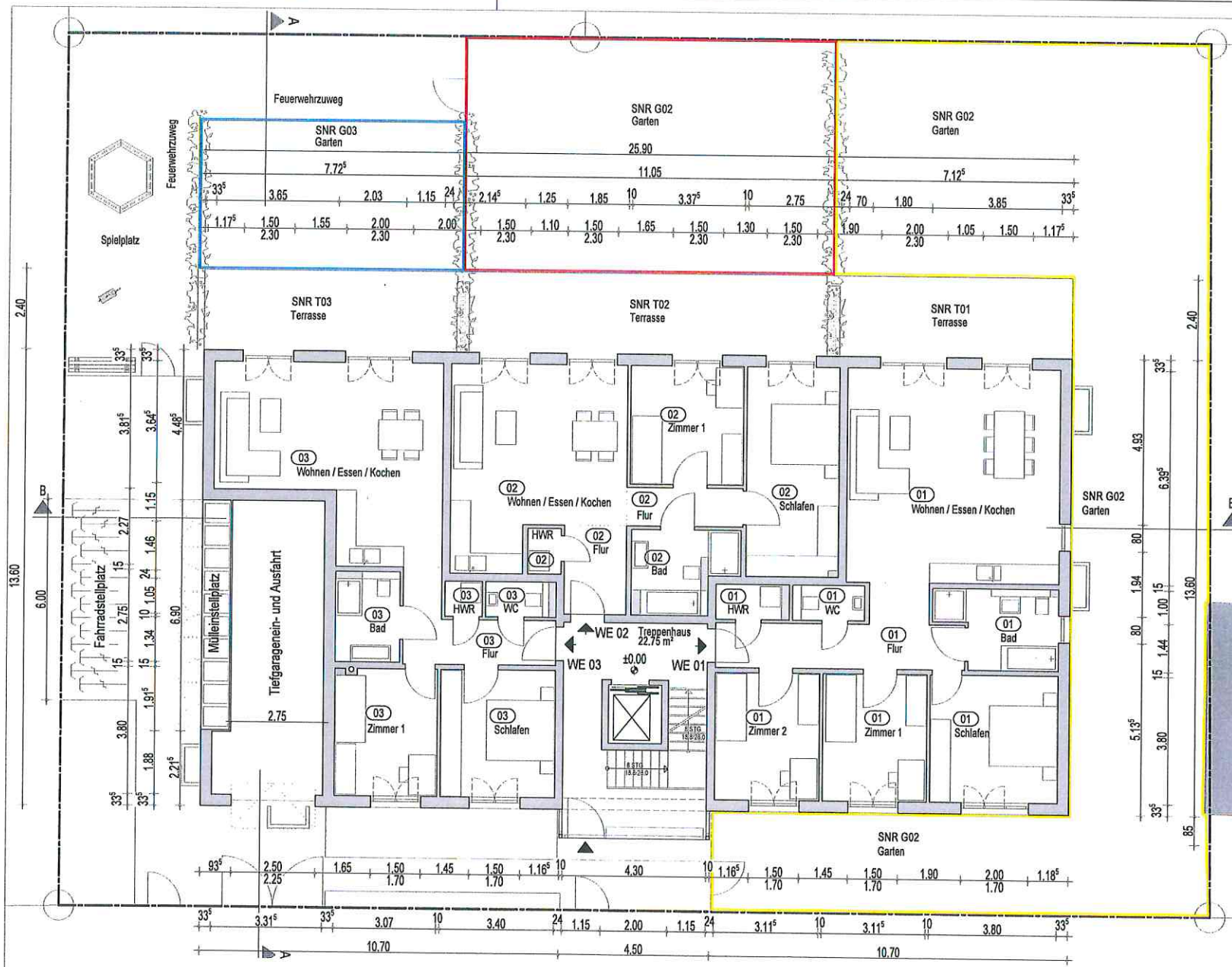
- LEGENDE
- Dachfläche aus Schiefersteinen
 - Bäume oder Sträucher
 - Reifenfläche
 - Häcke zwischen den Gärten und zur Straße
 - Feuerwehrtweg gelber
 - Separierte Fläche
 - Flusspflaster
 - Flusspflaster
 - Balkone und Terrassen belegt mit VP-C-Dielen auf dem EG
 - Unites Allbestand

269/5
269/6

ANTRAG auf ABGESCHLOSSENHEIT	
Plannummer	01
Bauherr	Rosenau GmbH vert. durch Kristina Fijački Gärtnerweg 31 60322 Frankfurt am Main
Projekt / Lage	Konstanzerstrasse 9-11
Bauvorhaben	Errichten eines Mehrfamilien- hauses mit 11 Wohnungen mit einer Tiefgarage mit 11 Stellplätzen als Doppelarker
Gemeinde Gemarkung Flur Flurstück	Frankfurt am Main 11 Fechenheim 1188/287
Planinhalt	Freiflächenplan
Maßstab	1 : 200
Datum	03.03.2020
Planung	Dipl. Ing. (FH) Kristina Fijački Gärtnerweg 31 60322 Frankfurt Tel.: 069-90753534 Mob.: 0170-7764212



BAUANTRAG	
Plannummer	02
Bauherr	Rosenau GmbH vert. durch Kristina Fijacki Gärtnerweg 31 60322 Frankfurt am Main
Projekt / Lage	Konstanzerstrasse 9-11
Bauvorhaben	Errichten eines Mehrfamilien- hauses mit 11 Wohnungen mit einer Tiefgarage mit 11 Stellplätzen als Doppelparker
Gemeinde Gemarkung Flur Flurstück	Frankfurt am Main Bezirk 51, Fechenheim 11 1188/287
Planinhalt	Grundriss Kellergeschoss / TG
Maßstab	1 : 100
Datum	20.02.2020
Planung	Dipl. Ing. (FH) Kristina Fijacki Gärtnerweg 31 60322 Frankfurt Tel.: 069-90753534 Mob.: 0170-7764212



ANTRAG auf ABGESCHLOSSENHEIT	
Plannummer	03
Bauherr	Rosenau GmbH vert. durch Kristina Fijacki Gärtnerweg 31 60322 Frankfurt am Main
Projekt / Lage	Konstanzerstrasse 9-11
Bauvorhaben	Errichten eines Mehrfamilien- hauses mit 11 Wohnungen mit einer Tiefgarage mit 11 Stellplätzen als Doppelparker
Gemeinde Gemarkung Flur Flurstück	Frankfurt am Main Bezirk 51, Fechenheim 11 1188/287
Planinhalt	Grundriss Erdgeschoss
Maßstab	1 : 100
Datum	03.03.2020
Planung	Dipl. Ing. (FH) Kristina Fijacki Gärtnerweg 31 60322 Frankfurt Tel.: 069-90753534 Mob.: 0170-7764212

ANTRAG auf ABGESCHLOSSENHEIT

Plannummer 04

Bauherr
Rosenau GmbH
vert. durch Kristina Fjacketi
Gärtenweg 31
60322 Frankfurt am Main

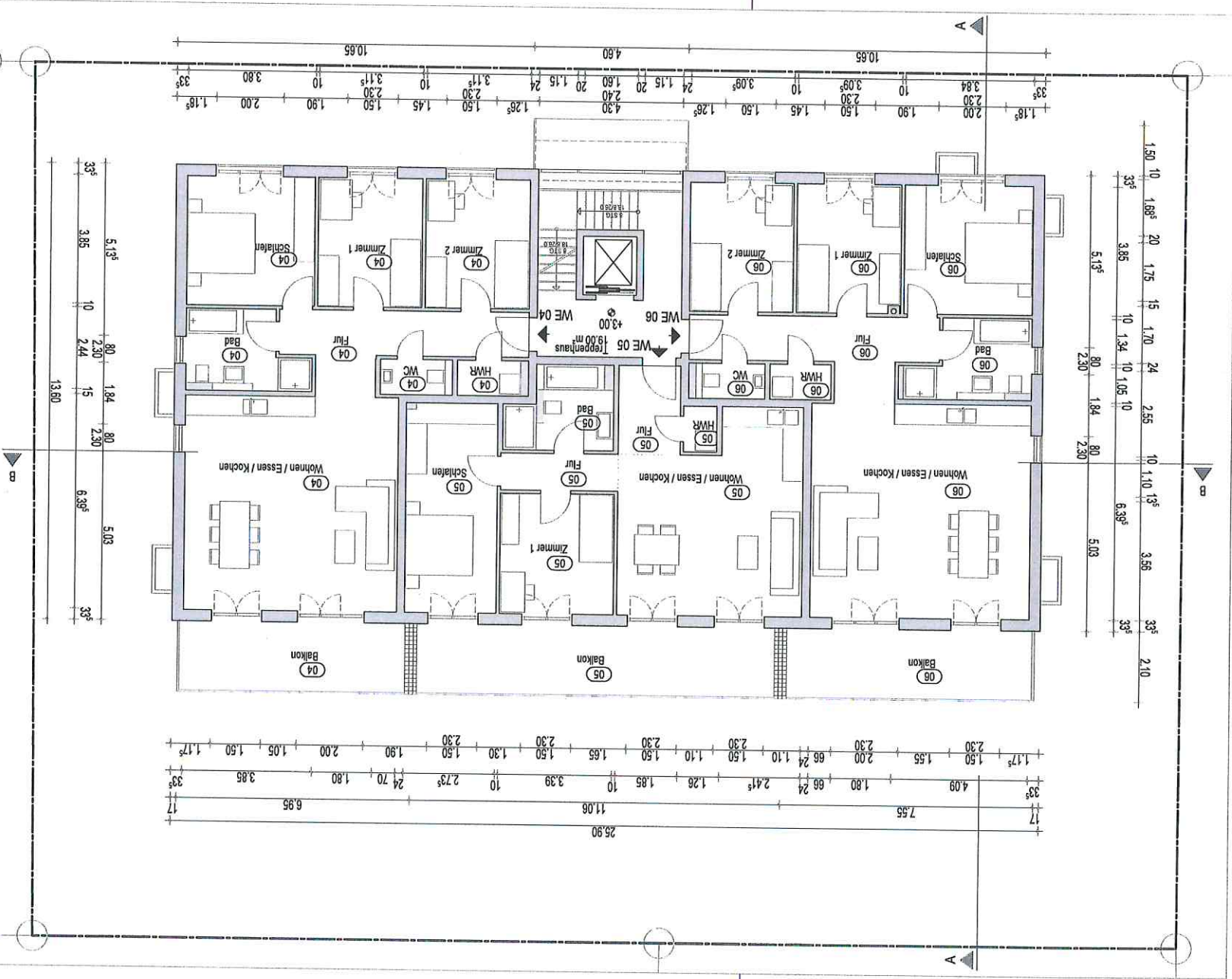
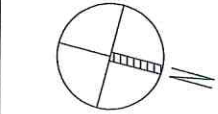
Projekt / Lage
Konstanzerstrasse 9-11
Erichen eines Mehrfamilien-
hauses mit 11 Wohnungen
Stellplätzen als Doppelparker

Gemeinde
Frankfurt am Main
Bezirk 51, Fechenheim
Flurstück
11

Planinhalt
Grundriss
1. Obergeschoss

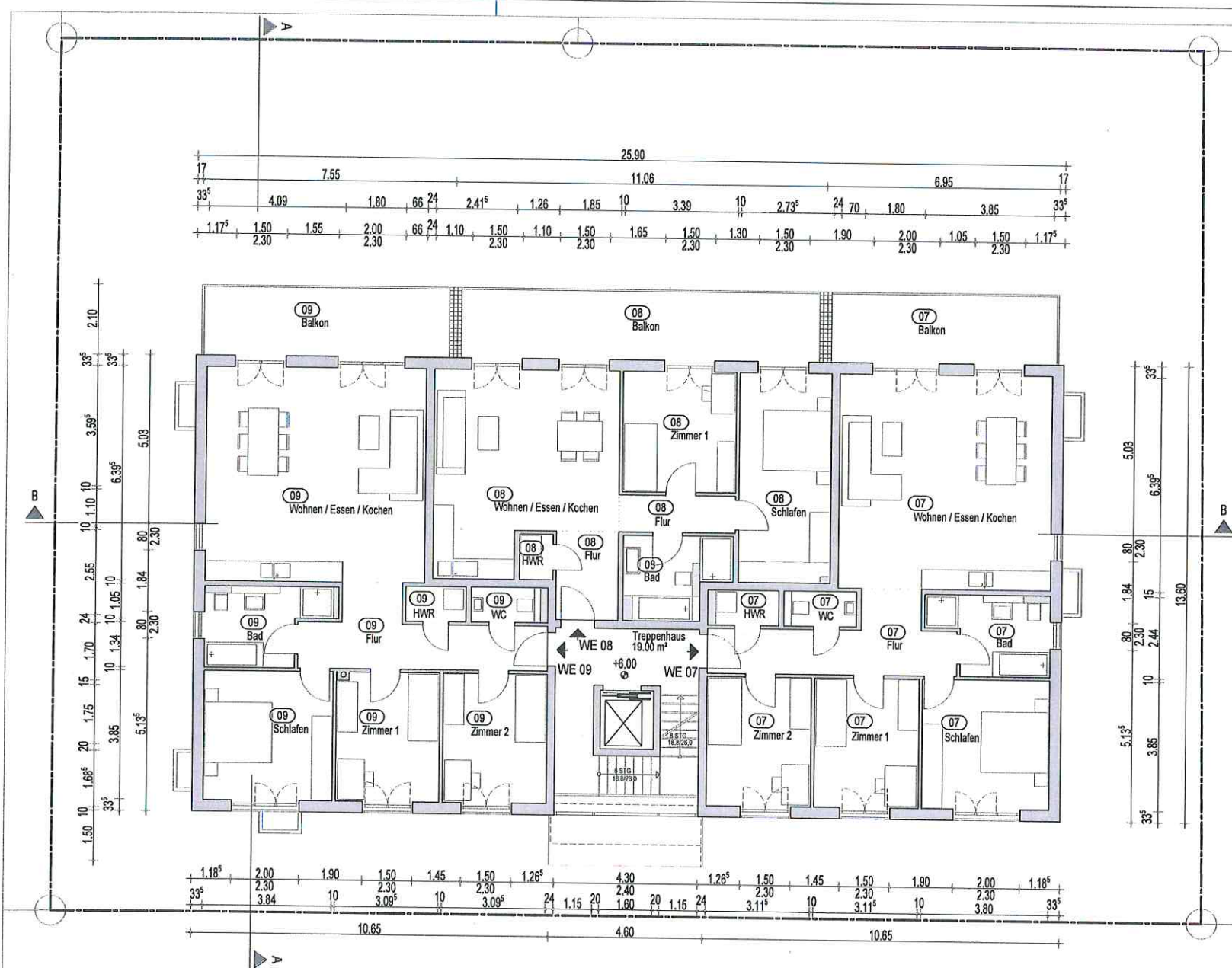
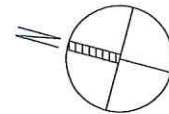
Maßstab
1 : 100

Datum
03.03.2020
Planung
Dipl. Ing. (FH) Kristina Fjacketi
Gärtenweg 31
60322 Frankfurt
Tel.: 069-90753534
Mob.: 0170-7764212

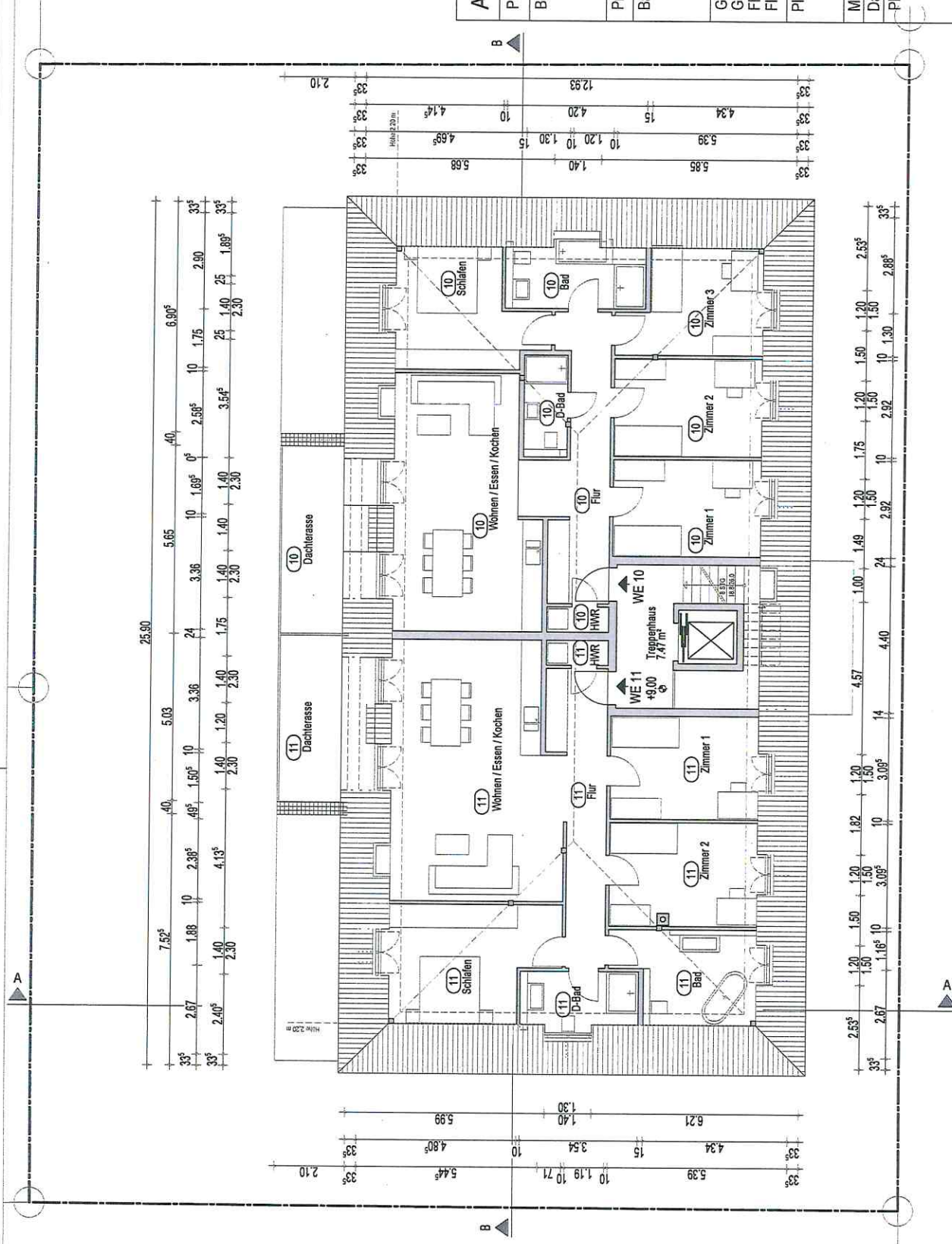
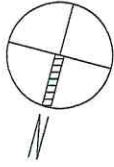


A

B



ANTRAG auf ABGESCHLOSSENHEIT	
Plannummer	05
Bauherr	Rosenau GmbH vert. durch Kristina Fijacki Gärtnerweg 31 60322 Frankfurt am Main
Projekt / Lage	Konstanzerstrasse 9-11
Bauvorhaben	Errichten eines Mehrfamilien- hauses mit 11 Wohnungen mit einer Tiefgarage mit 11 Stellplätzen als Doppelparker
Gemeinde Gemarkung Flur Flurstück	Frankfurt am Main Bezirk 51, Fechenheim 11 1188/287
Planinhalt	Grundriss 2. Obergeschoss
Maßstab	1 : 100
Datum	03.03.2020
Planung	Dipl. Ing. (FH) Kristina Fijacki Gärtnerweg 31 60322 Frankfurt Tel.: 069-90753534 Mob.: 0170-7764212

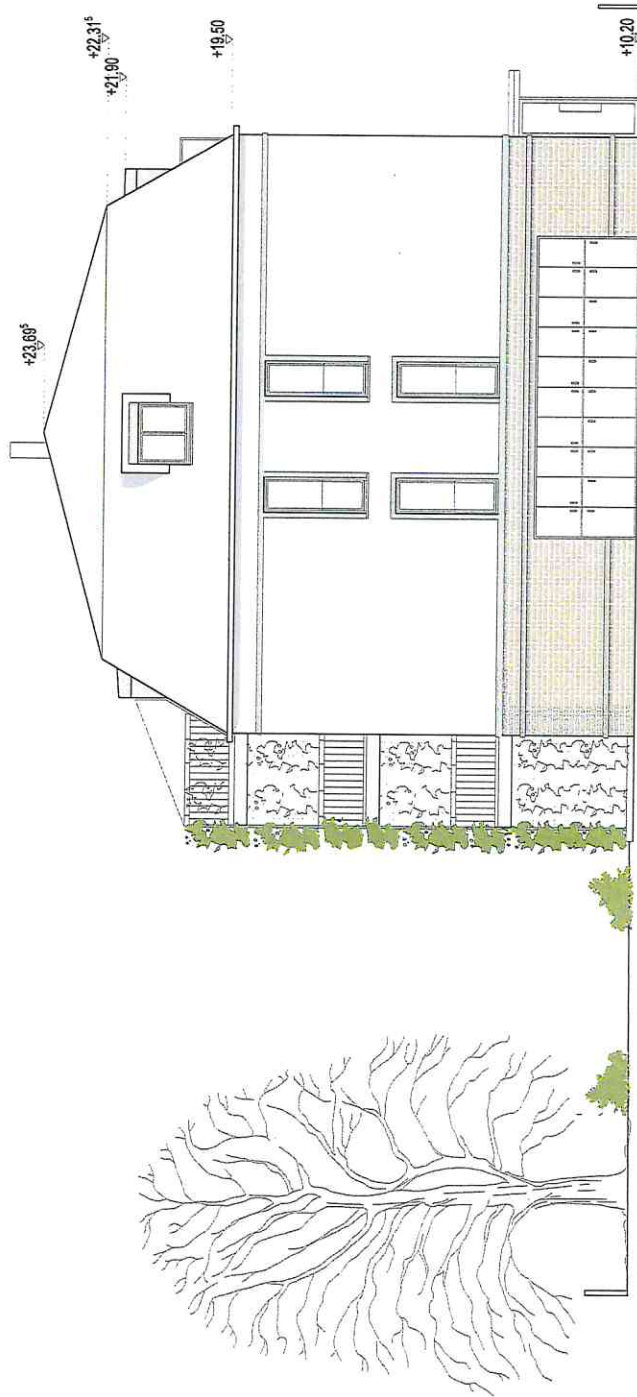


ANTRAG auf ABGESCHLOSSENHEIT	
Plannummer	06
Bauherr	Rosenau GmbH vert. durch Kristina Fijacki Gärtnerweg 31 60322 Frankfurt am Main
Projekt / Lage	Konstanzerstrasse 9-11
Bauvorhaben	Errichten eines Mehrfamilien- hauses mit 11 Wohnungen mit einer Tiefgarage mit 11 Stellplätzen als Doppelparker
Gemeinde Gemarkung Flur Flurstück	Frankfurt am Main Bezirk 51, Fechenheim 11 1189/287
Planinhalt	Grundriss Dachgeschoss
Maßstab	1 : 100
Datum	03.03.2020
Planung	Dipl. Ing. (FH) Kristina Fijacki Gärtnerweg 31 60322 Frankfurt Tel.: 069-90753534 Mob.: 0170-7764212



- LEGENDE
- Dachteile aus Betonsteinen
 - Mauerwerk
 - Bekleidung und Schutzanstrich
 - Fächer im Fenster und an Regal

ANTRAG auf ABGESCHLOSSENHEIT	
Plannummer	07
Bauherr	Rosenau GmbH vert. durch Kristina Fijacki Gärtnerweg 31 60322 Frankfurt am Main
Projekt / Lage	Konstanzerstrasse 9-11
Bauvorhaben	Errichten eines Mehrfamilien- hauses mit 11 Wohnungen mit einer Tiefgarage mit 11 Stellplätzen als Doppelparker
Gemeinde Gemarkung Flur Flurstück	Frankfurt am Main Bezirk 51, Fechenheim 11 1188/287
Planinhalt	Westansicht
Maßstab	1 : 100
Datum	03.03.2020
Planung	Dipl. Ing. (FH) Kristina Fijacki Gärtnerweg 31 60322 Frankfurt Tel.: 069-90753534 Mob.: 0170-7764212



- LEGENDE
- Dachfläche aus Betonwurzeln
 - Keller
 - Keller
 - Planung und Stützmauer
 - Ersteinbau und als Regel

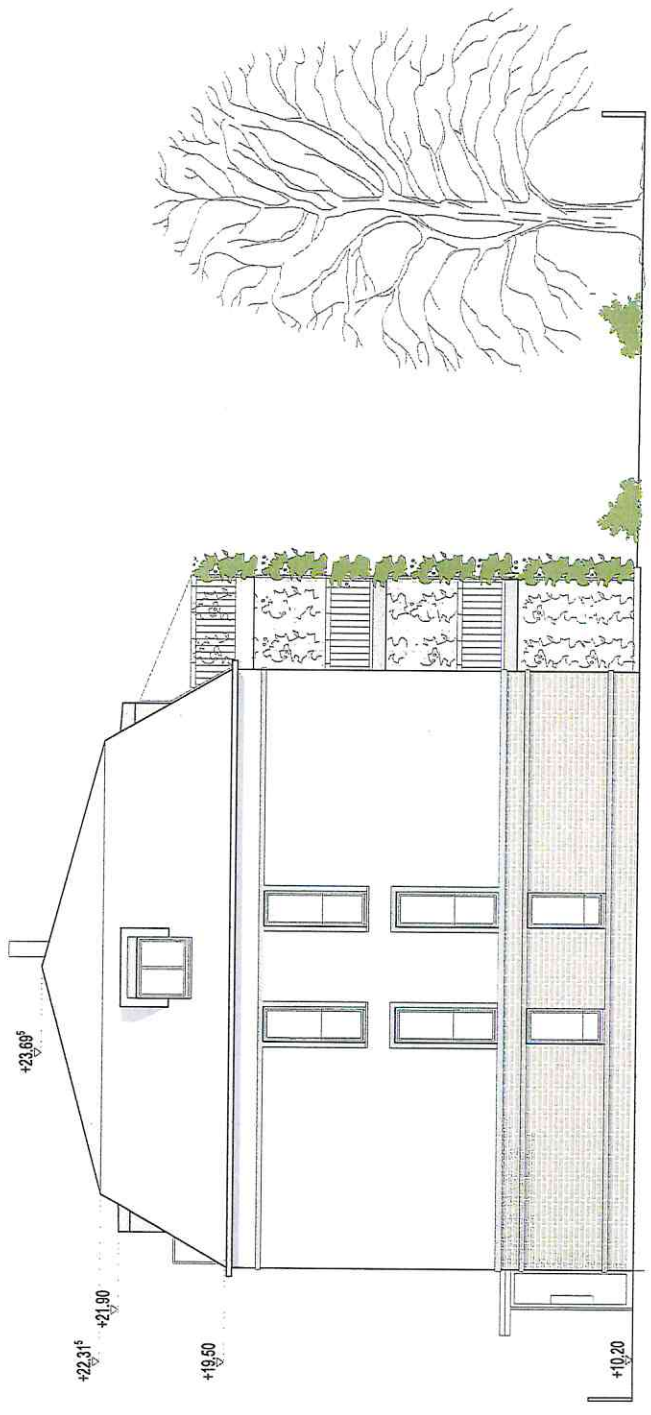
ANTRAG auf ABGESCHLOSSENHEIT






Plannummer	08
Bauherr	Rosenau GmbH vert. durch Kristina Fjacki Gärtnerweg 31 60322 Frankfurt am Main
Projekt / Lage	Konstanzerstrasse 9-11
Bauvorhaben	Errichten eines Mehrfamilien- hauses mit 11 Wohnungen mit einer Tiefgarage mit 11 Stellplätzen als Doppelparkter
Gemeinde Gemarkung Flur Flurstück	Frankfurt am Main Bezirk 51, Fechenheim 11 1188/287
Planinhalt	Nordansicht
Maßstab	1 : 100
Datum	03.03.2020
Planung	Dipl. Ing. (FH) Kristina Fjacki Gärtnerweg 31 60322 Frankfurt Tel.: 069-90753534 Mob.: 0170-7764212



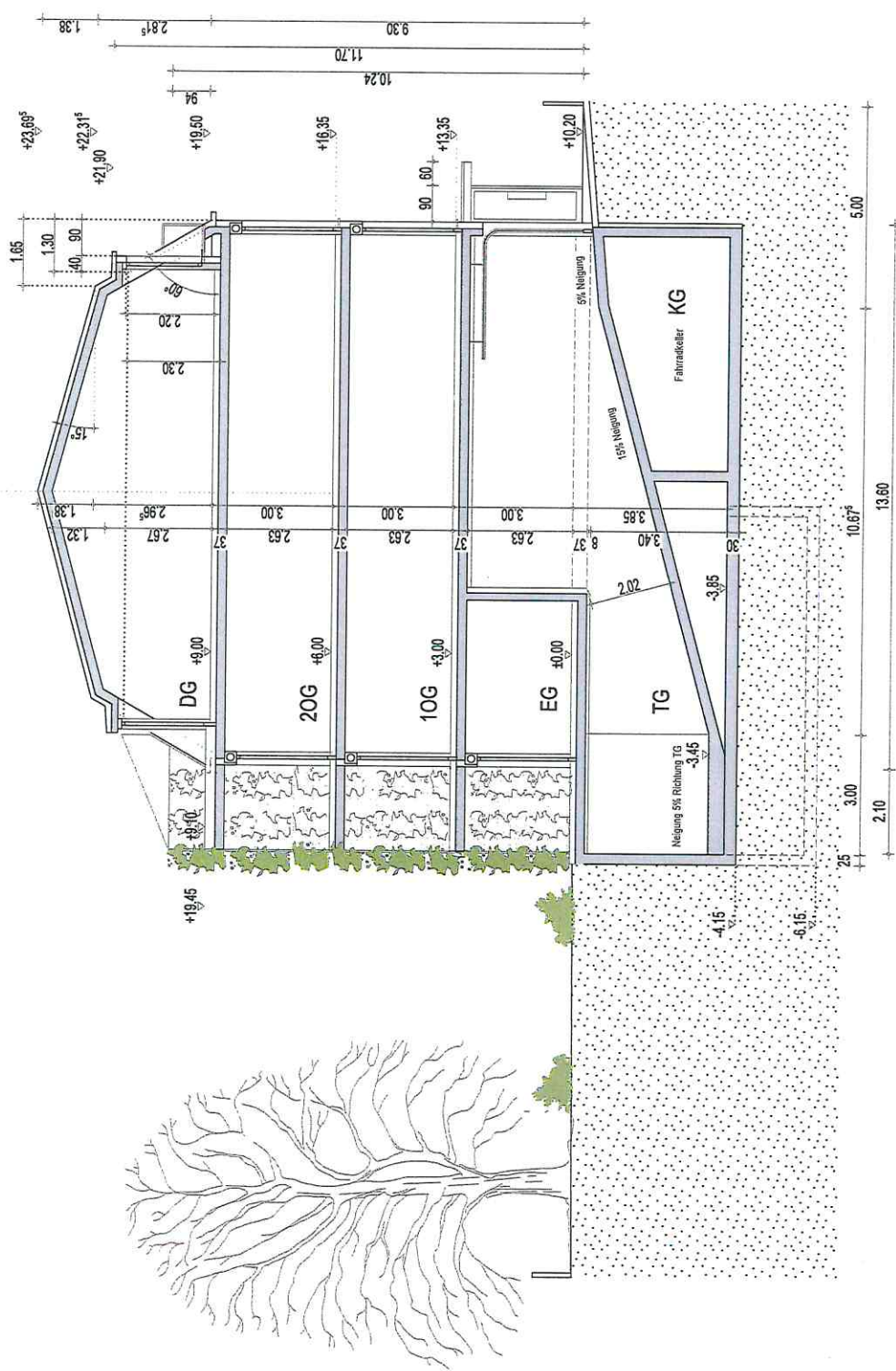
- LEGENDE
- Dachfläche aus Balkondeckenlinien
 - Fenster
 - Geländer
 - Gelände und Erdsicht und als Regel

ANTRAG auf ABGESCHLOSSENHEIT	
Plannummer	09
Bauherr	Rosenau GmbH vert. durch Kristina Fjacki Gärtnerweg 31 60322 Frankfurt am Main
Projekt / Lage	Konstanzerstrasse 9-11
Bauvorhaben	Errichten eines Mehrfamilien- hauses mit 11 Wohnungen mit einer Tiefgarage mit 11 Stellplätzen als Doppelparkter
Gemeinde Gemarkung Flur Flurstück	Frankfurt am Main Bezirk 51, Fechenheim 11 1188/287
Planinhalt	Ostansicht
Maßstab	1 : 100
Datum	03.03.2020
Planung	Dipl. Ing. (FH) Kristina Fjacki Gärtnerweg 31 60322 Frankfurt Tel.: 069-90753534 Mob.: 0170-7764212

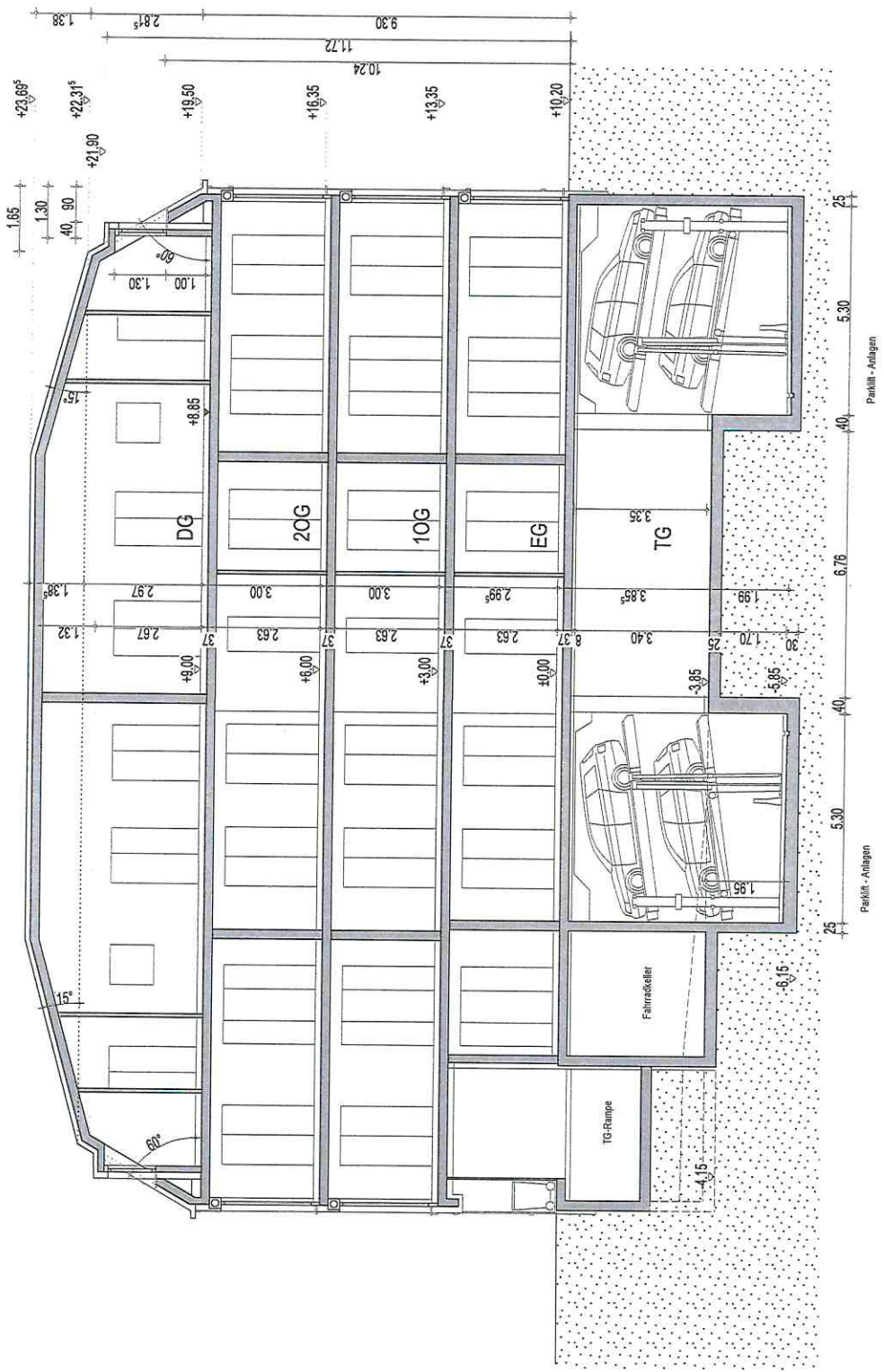


- LEGENDE
-  Dachfläche aus Bodenabschleifen
 -  Wände
 -  Fensterrahmen und Sprossen
 -  Türen und Fenster
 -  und als Pfosten

ANTRAG auf ABGESCHLOSSENHEIT	
Plannummer	10
Bauherr	Rosenau GmbH vert. durch Kristina Fijacki Gärtnerweg 31 60322 Frankfurt am Main
Projekt / Lage	Konstanzerstrasse 9-11
Bauvorhaben	Errichten eines Mehrfamilien- hauses mit 11 Wohnungen mit einer Tiefgarage mit 11 Stellplätzen als Doppelparker
Gemeinde Gemarkung Flur Flurstück	Frankfurt am Main Bezirk 51, Fechenheim 11 1188/287
Planinhalt	Südsansicht
Maßstab	1 : 100
Datum	03.03.2020
Planung	Dipl. Ing. (FH) Kristina Fijacki Gärtnerweg 31 60322 Frankfurt Tel.: 069-90753534 Mob.: 0170-7764212



ANTRAG auf ABGESCHLOSSENHEIT	
Plannummer	11
Bauherr	Rosenau GmbH vert. durch Kristina Fijacki Gärtnerweg 31 60322 Frankfurt am Main
Projekt / Lage	Konstanzerstrasse 9-11
Bauvorhaben	Errichten eines Mehrfamilien- hauses mit 11 Wohnungen mit einer Tiefgarage mit 11 Stellplätzen als Doppelparker
Gemeinde Gemarkung Flur Flurstück	Frankfurt am Main Bezirk 51, Fechenheim 11 1188/287
Planinhalt	Schnitt A-A
Maßstab	1 : 100
Datum	03.03.2020
Planung	Dipl. Ing. (FH) Kristina Fijacki Gärtnerweg 31 60322 Frankfurt Tel.: 069-90753534 Mob.: 0170-7764212



ANTRAG auf ABGESCHLOSSENHEIT	
Plannummer	12
Bauherr	Rosenau GmbH vert. durch Kristina Fijacki Gärtnerweg 31 60322 Frankfurt am Main
Projekt / Lage	Konstanzerstrasse 9-11
Bauvorhaben	Errichten eines Mehrfamilien- hauses mit 11 Wohnungen mit einer Tiefgarage mit 11 Stellplätzen als Doppelparkter
Gemeinde Gemarkung Flur Flurstück	Frankfurt am Main Bezirk 51, Fechenheim 11 1188/287
Planinhalt	Schnitt B-B
Maßstab	1 : 100
Datum	03.03.2020
Planung	Dipl. Ing. (FH) Kristina Fijacki Gärtnerweg 31 60322 Frankfurt Tel.: 069-90753534 Mob.: 0170-7764212

WEG Mainbogen Palais - Konstanzer Str. 9, 60386 Frankfurt

Hausordnung für Eigentümer und Mieter

Das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme aller Hausbewohner.

I. Schutz vor Lärm

1. Grundsätzliche Ruhezeiten:

- an Werktagen:	22 bis 7 Uhr
- an Sonn- und Feiertagen:	22 bis 8 Uhr

Von dieser Regelung ausgenommen sind allein Geschäftsbetriebe in vorhandenem Sondereigentum (einschließlich in zulässiger Weise beruflich genutztes Wohnungseigentum) mit insbesondere öffentlich-rechtlich weitergehenden Geschäftszeiten, wobei auch hier unübliche und übermäßige Lärmstörungen zu vermeiden sind.

2. Vermeidbarer Lärm belastet unnötig alle Hausbewohner. Deshalb ist Musizieren während der allgemeinen Ruhezeiten von 13 bis 15 Uhr und von 22 bis 7 Uhr untersagt. Fernseh-, Radio- und Tongeräte sind stets auf Zimmerlautstärke einzustellen, die Benutzung im Freien (auf Balkonen, Loggien, Terrassen, in Gärten usw.) darf die übrigen Hausbewohner nicht stören.
3. Es ist auch darauf zu achten, dass generell und insbesondere während der Ruhezeiten Haus- und Wohnungstüren leise geschlossen werden und bei Zu- und Abfahrten zur oder von der Tiefgarage unnötiger Lärm vermieden wird. Besucher/Gäste sind zur Nachtzeit leise zu verabschieden.
4. Die Müllentsorgung sollte außerhalb der Ruhezeiten erfolgen.
5. Festlichkeiten aus besonderem Anlass, die sich über 22 Uhr hinaus erstrecken, sollen den betroffenen Hausbewohnern rechtzeitig angekündigt werden.
6. Bei schwerer Erkrankung eines Hausbewohners ist besondere Rücksichtnahme geboten.

II. Sicherheit

7. Die Hauseingangstüren sind stets geschlossen zu halten, ab 22 Uhr sogar verschlossen.
8. Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure sind als Fluchtweg freizuhalten. Etwa verursachte Verschmutzungen gemeinschaftlicher Flächen sind sofort zu beseitigen.
9. Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündbaren sowie Geruch verursachenden Stoffen in Keller- oder Bodenräumen ist untersagt.
10. Spreng- und Explosionsstoffe dürfen nicht in das Haus oder auf das Grundstück gebracht werden. Bei der Lagerung von Heizöl sind die amtlichen Richtlinien zu beachten.
11. Bei Undichtigkeiten, Feuchtigkeit oder sonstigen Mängeln an den Dächern sowie Gauben und an den Gas- und Wasserleitungen sind sofort das Gas- und Wasserwerk sowie die Verwaltung zu benachrichtigen. Wird Gasgeruch in einem Raum bemerkt, darf dieser nicht mit offenem Licht betreten werden. Elektrische Schalter sind nicht zu betätigen. Die Fenster sind zu öffnen. Der Haupthahn ist zu schließen.
12. Versagt die allgemeine Flur- und Treppenbeleuchtung, so ist unverzüglich die Verwaltung zu benachrichtigen.
13. Das Grillen mit festen Brennstoff bspw. Holzkohle ist auf Balkonen, Loggien und Terrassen nicht gestattet.

III. Sauberhaltung

14. Haus und Grundstück sind rein zu halten. Verunreinigungen sind von dem verantwortlichen Hausbewohner unverzüglich zu beseitigen.
15. Teppiche, Polster, Betten, Matratzen, etc. dürfen nur innerhalb des Wohnungseigentums unter Beachtung der Ruhezeiten gereinigt werden; eine Reinigung auf Terrassen, Loggien und Balkonen ist nicht gestattet. Bettzeug darf auch nicht aus offenen Fenstern oder – von außen sichtbar – über Balkonbrüstungen zum Lüften gehängt werden.
16. Blumenkästen und Blumenbretter müssen sachgemäß und sicher angebracht sein. Beim Gießen von Blumen auf Terrassen, Loggien und Balkonen und Fensterbänken ist darauf zu achten, dass Gießwasser nicht auf darunterliegende Flächen und/oder Gebäudeteile läuft. Gleiches gilt für Wischwasser auf Balkonen, Loggien oder Terrassen.
17. In die Toiletten und/oder Abflussbecken dürfen Haus- und Küchenabfälle, Papierwindeln u. Ä. nicht geschüttet werden.
18. Keller-, Boden- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten. Dachfenster sind bei Regen und Unwetter zu verschließen und zu verriegeln.
19. Fahrzeuge dürfen innerhalb der Wohnanlage nicht gewaschen werden. Ölwechsel und Reparaturen sind nicht gestattet.
20. Das Auftreten von Ungeziefer in Wohnungen ist dem Verwalter unverzüglich mitzuteilen (z. B. Befall von Schaben/Kakerlaken/Silberfischchen usw.).

IV. Gemeinschaftseinrichtungen

Für die Gemeinschaftseinrichtungen gelten die Benutzungsordnungen sowie Bedienungsanweisungen und Hinweisschilder. Einteilungspläne sind zu beachten.

Gebrauchs- und Nutzungsregeln

21. Eigentümer, die ihre Wohnungen vermieten, sind verpflichtet, die Verwaltung von Ein- und Auszügen schriftlich in Kenntnis zu setzen und die Namen der Mieter bekannt zu geben.
22. Für das Klingeltableau dürfen nur einheitliche Namensschilder verwendet werden, die der Hausmeister/Verwalter nach Anforderung des Eigentümers bestellt und anbringen lässt; Entsprechendes gilt für sonstige notwendige Schilder oder Kennzeichen ("Bitte keine Werbung" o. Ä.).
23. Das Rauchen in gemeinschaftlichen Räumen des Hauses (insbes. Aufzügen, Fluren, Treppenhäusern, Kellergängen, Abstellräumen, der Tiefgarage usw.) ist nicht gestattet.
24. Balkone, Loggien und Terrassen dürfen nicht – optisch nachteilig und einsehbar – als Abstell- oder Lagerflächen benutzt werden (Ausnahme: übliche Tische, Stühle, Liegen, Sonnenschirme, Pflanzen).
25. Kletterpflanzen an Außenwänden sind nicht gestattet. Pflanztröge und -beete auf Dachterrassen dürfen nur so aufgestellt werden, dass genügend Arbeitsraum für etwaige Sanierungen an gemeinschaftlichen Bauteilen (z. B. Brüstung oder Fassade) verbleibt; **das Gewicht etwaiger Schalen, Tröge und Beete (einschließlich Bepflanzung) darf zu keinen statischen Gefährdungen führen und kein Risiko für die Terrassenunterbodenkonstruktion darstellen; konstruktive Schutzschichten sind gegen aggressives Wurzelwerk zu schützen. Maximale Traglast pro Quadratmeter sind 150 Kilo.**
26. Das Auslegen von Futter für Tiere (Tauben, Krähen, Mäuse etc.) ist untersagt.

Personenaufzüge

27. Der Aufzug darf von Kleinkindern nur in Begleitung Erwachsener benutzt werden. Es ist darauf zu achten, dass der Personenaufzug nicht unnötig benutzt wird. Dauerbelastungen führen zu Schäden.
28. In den Personenaufzügen dürfen schwere Gegenstände, Möbelstücke und dergleichen nur befördert werden, wenn die zulässige Nutzlast des Aufzugs nicht überschritten wird.

29. Die Benutzung des Fahrstuhls zum Zwecke der Beförderung von Umzugsgut muss der Verwaltung mit Angabe des Transportunternehmens angezeigt werden. Die Fahrkorbkabine ist in diesem Fall in geeigneter Form zu schützen. Verschmutzungen sind unverzüglich zu beseitigen.

Müllentsorgung

30. Müll, Kehricht, Küchenabfälle u. Ä. dürfen nur in die hierfür bestimmten Abfallbehälter/ Mülltonnen/ Biotonnen (Container) entleert werden. Sperrgut (Schachteln, Verpackungsmaterial, Holz und dgl.) ist vor Einlagerung in die Mülltonnen zu zerkleinern, größeres Sperrgut (bspw. Umzugsmüll) ist selbstständig bspw. bei der FES Frankfurt zu entsorgen. Bitte achten Sie darauf, dass kein Abfall oder Unrat im Haus, auf den Zugangswegen oder dem Standplatz der Müllgefäße verschüttet wird. Die Hinweise zur Mülltrennung des jeweiligen Entsorgers (FES) sind Bestandteil dieser Hausordnung.
31. Flüssigkeiten und andere Abfälle (wie **Zigarettenkippen**, Brot- und Kuchenkrümel etc.) dürfen nicht aus Fenstern oder über Balkone, Loggien bzw. Terrassen geschüttet werden; das Gleiche gilt auch für alle gemeinschaftlichen Flächen. In Ausgussbecken, Bade- sowie Duschwannen und WCs dürfen keine sperrigen Abfälle und schädlichen Flüssigkeiten gegeben werden. Es ist speziell verboten, über die Toilette Blechdosen, Watte, Textilien, Hygieneartikel, Windeln, Zeitungen, Zigarettschachteln, Rasierklingen, Bauabfälle, Farbreste, Fette, Öle o. Ä. zu entsorgen. Schuldhaft herbeigeführte Verunreinigungen gemeinschaftlicher Räume, Flächen und Einrichtungsteile sowie anderen Sondereigentums hat der Störer selbstverantwortlich unverzüglich zu beseitigen.

Tiefgaragen- und Stellplatzordnung

Alle bestehenden sicherheitsrechtlichen, behördlichen Vorschriften und etwaigen Auflageverfügungen sind zu beachten. Es gelten die Vorschriften der StVO (Straßenverkehrsordnung) und der StVZO (Straßenverkehrszulassungsordnung) entsprechend.

32. Das Abstellen von Fahrzeugen ist nur auf den vorgesehenen Stellplätzen im Areal (auf der Freifläche und in der Tiefgarage) gestattet und nicht auf den Gehwegen und Grünflächen. Ausdrücklich allein zweckbestimmte Pkw-Stellplätze dürfen auch nur zum Abstellen/Parken von Pkws und/oder Krafträdern benutzt werden (nicht also z. B. zum Abstellen von Wohnmobilen und Lkws).
33. Mopeds, Roller und Motorräder dürfen grundsätzlich nicht im Hof geparkt werden.
34. Das Abstellen von Fahr- oder Motorrädern sowie das Parken in der Ein- und Ausfahrtszone zu den Stellplätzen und Tiefgarage ist nicht gestattet. **Es ist stets zu prüfen, dass das Tiefgaragentor nach jeder Ein- bzw. Ausfahrt geschlossen ist.**
35. Offene Stellplätze in einer Tiefgarage dürfen nicht umzäunt oder durch Trennwände/Mauern mit eigenen Toren abgegrenzt/verändert werden.
36. Verboten ist in der Tiefgarage u. a.:
- das Rauchen und die Verwendung von Feuer;
 - die Lagerung von Betriebsstoffen und feuergefährlichen Gegenständen auf/in den Stellplatzflächen/Räumen;
 - des Weiteren das Lagern entleerter Betriebsstoffbehälter;
 - das Laufenlassen und Ausprobieren der Motoren in/auf geschlossenen oder nicht ausreichend entlüfteten Einstellräumen/Stellplätzen;
 - die lose Aufbewahrung gebrauchter Putzmittel;
 - das Hupen und die Belästigung der Nachbarschaft durch Rauch/Abgase und Geräusch;
 - es darf im Übrigen vor und in der Tiefgarage nur im Schritttempo gefahren werden;
 - das Einstellen von Fahrzeugen mit undichtem Tank, Ölbehälter und Vergaser usw.;
 - die Vornahme von Reparaturen und jegliche Lackierarbeiten.

Gemeinschaftsantenne

37. Das Anbringen von gesonderten Außenantennen (Parabolantennen, Funkamateurantennen u. Ä.) ist ohne bestandskräftige Beschlussgenehmigung der Eigentümer nicht gestattet. Im Fall der Geltendmachung grundrechtlich geschützter Interessen des jeweiligen Wohnungsnutzers sind jedoch die Grundsätze der aktuellen höchstrichterlichen Rechtsprechung der Fachgerichte und insbesondere des Bundesverfassungsgerichts von den Miteigentümern angemessen zu berücksichtigen.
38. Die Verbindung von Antennenanschlussdose in der Wohnung zum Empfangsgerät darf nur mit dem hierfür vorgeschriebenen Empfängeranschlusskabel vorgenommen werden. Der Anschluss darf nicht mit anderen Verbindungskabeln vorgenommen werden, weil hierdurch der Empfang der anderen Teilnehmer gestört wird. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass das eigene Gerät beschädigt wird.
39. Der Hausbewohner hat Schäden an der Gemeinschaftsantenne oder Störungen im Empfang, die auf Fehler oder Mängel der Gemeinschaftsantenne schließen lassen, unverzüglich dem Verwalter mitzuteilen. Nur Beauftragte der Verwaltung sind berechtigt, Arbeiten an der Anlage durchzuführen.
40. Der Hausbewohner hat den vom Verwalter beauftragten Unternehmen jederzeit Auskünfte hinsichtlich der Empfangslage und der angeschlossenen Geräte zu erteilen, zwecks Vornahme von Kontrollen oder Reparaturarbeiten an der Empfangsanlage das Betreten der Wohnräume zu verkehrsüblichen Tageszeiten bzw. den Test-Sendezeiten zu gestatten und ggf. die Kontrolle der an der Gemeinschaftsantennenanlage angeschlossenen Geräte zu ermöglichen.

Kinder

41. Den Spielbedürfnissen von Kindern ist in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Insbesondere dürfen Sie auf dem Spielplatz, dem Hof mit seinen Zugängen und sowie den im Gemeinschaftseigentum stehenden Rasenflächen spielen. Auf die Belange der Bewohner ist bei Spiel und Sport Rücksicht zu nehmen. Insbesondere darf keine für die Bewohner unzumutbare Lärmbelästigung entstehen. Auch darf sich keine Gefahr von Schäden an Häusern oder Pflanzen ergeben.
42. Es dürfen Zelte und Planschbecken in eigenen Gärten aufgestellt werden, soweit dies nicht zu unzumutbarer Belästigung für die Mitbewohner oder Schädigung der Anlage führt.
43. Das Spielen fremder Kinder auf dem zum Haus gehörenden Grundstück ist grundsätzlich nur in Gemeinschaft mit Kindern der Hausbewohner gestattet. Haustiere sind vom Spielplatz fernzuhalten.

Tierhaltung

44. Das Halten von Reptilien aller Art, landes- oder haustierunüblichen Tieren, insbesondere Ratten, Mardern, Affen, Wildkatzen o. Ä. sowie insbesondere als beängstigend oder als giftig bzw. sonst wie gefährlich zu bezeichnenden sonstigen Tieren (Insekten etc.), ist untersagt. Gleiches gilt für die Zucht oder den Handel von/mit solchen "gefahrengeigten" Tieren. Insbesondere ist das Halten, Mitführen und der Besuch von Hunden, deren Zucht und/oder Haltung nach öffentlichem Recht verboten ist oder einer Beschränkung unterliegt, nicht gestattet. Dies gilt insbesondere für Hunde solcher Rassen und Mischungen, die als Individuum nach allgemein vertretener Fachmeinung ein gesteigertes Aggressionspotenzial zeigen (können).
45. Jegliche Hunde sind im Bereich des Gemeinschaftseigentums an kurzer Leine zu führen.
46. Der betreffende Tierhalter muss stets dafür sorgen, dass durch die Tiere weder Schmutz noch anderweitige Belästigungen oder auch Gefährdungen verursacht werden. Der Bewohner ist verpflichtet, Haustiere so zu halten, dass sie in den Außenanlagen und im Haus nicht frei herumlaufen und die Wohnungen bzw. Gartenteile anderer Wohnungseigentümer nicht betreten können. Verunreinigungen gemeinschaftlicher Gebäudeteile und Flächen sind sofort vom Tierhalter zu beseitigen.
47. Die Tierhaltung auf Balkonen, Terrassen oder Loggien ist untersagt.