

Gemeinschaftsordnung

Objekt: Wohnanlage „Fronhof“, Kölner Weg ¹⁵15, 17, 17 a-g, Nikolausstrasse 9-13, ²¹⁶40589 Düsseldorf ⁹⁸

Bestimmungen über das Verhältnis der Miteigentümer / Bruchteilseigentümer untereinander und über die Verwaltung

§ 1

Grundsatz

Das Verhältnis der Miteigentümer der Gemeinschaftsflächen / Gemeinschaftseinrichtungen - nachstehend auch kurz „Miteigentümer“ bzw. „Bruchteilseigentümer“ genannt - untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften über das Bruchteilseigentum und nach den Bestimmungen der als Anlage zu den notariellen Kaufverträgen zwischen den Eigentümern und der NMH Wohnen GmbH als Bauträgerin aufgenommenen „Verwaltungs- und Benutzungsregelung“ (drei Seiten Text) soweit im folgenden nicht etwas anderes bestimmt ist.

§ 2

Umfang der Nutzung

- (1) Der Miteigentümer hat das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen in der oben genannten Wohnanlage. Hierzu gehören insbesondere die Hoffläche (auch außerhalb der Tore) nebst Eingangstoren und -türen, die Treppenauf- und -abgänge und die Auf-/Abfahrt zur Tiefgarage, die auf der im Bruchteilseigentum stehenden Fläche (Gemeinschaftsfläche) angelegten Beete und Pflanzen, die Tiefgarage ohne die einzelnen Tiefgaragenstellplätze, die zur alleinigen Nutzung durch einen Berechtigten zugewiesen sind und die Technikräume, der Abstellraum (Fahrradraum) und der Raum unterhalb der Tiefgaragenauffahrt.

EINGANG

31. Aug. 2011

 Sperrkasse
Dinslaken-Voerde-Hünxe
FirmenkundenCenter

- (2) Die Zuweisung der Nutzung der Tiefgaragenstellplätze ist durch Dienstbarkeiten gesichert, die in Abteilung II der Grundbücher der über der Tiefgarage liegenden Parzellen eingetragen werden bzw. sind.

§ 3

Art der Nutzung

- (1) Im Interesse des friedlichen Zusammenlebens der Gemeinschaft aller Miteigentümer ist das Miteigentum / Bruchteilseigentum so auszuüben, dass weder einem anderen Miteigentümer noch einem Bewohner der Einzelobjekte – Hausgrundstücke – über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Das gilt insbesondere für die übermäßige Nutzung der Gemeinschaftsfläche mit Fahrzeugen und für übermäßige Lärm-, Geruchs- und andere vergleichbare Belästigungen. Ortsübliche und gebrauchstypische Beeinträchtigungen, die nicht über ein angemessenes Maß hinausgehen, sind hingegen zu dulden. Das gilt etwa für Feierlichkeiten innerhalb der Gemeinschaft.
- (2) Der Miteigentümer ist berechtigt, sein Bruchteilseigentum ganz oder zum Teil einem Dritten (Mietern/Besuchern) zur Benutzung zu überlassen, sofern aufgrund dieser Überlassung keine unzumutbare Beeinträchtigung der anderen Bruchteilseigentümer eintritt oder zu befürchten ist.
- (3) Die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Anlagen, Einrichtungen und Teile des Grundstücks / der Tiefgarage / des Blockheizkraftwerkes / der Hoffläche sind schonend und pfleglich zu behandeln.
- (4) Im Außenverhältnis obliegen die Verkehrssicherungspflicht und der Winterdienst sämtlichen Bruchteilseigentümern gemeinsam; im Innenverhältnis wird folgendes vereinbart:

*Verantwortung der Eigentümer
bei Regen, vl*

Für die Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten und den Winterdienst ist ausschließlich der Verwalter verantwortlich. Er hat dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Maßnahmen durch ausreichend qualifiziertes Personal recht-

zeitig ergriffen werden, um Unfälle und andere negativen Folgen für Dritte zu verhüten.

§ 4

Übertragung / Veräußerung des Bruchteilseigentums /Aufhebung

Jedem Miteigentümer ist bekannt, dass das jeweilige Bruchteilseigentum im Bestandsverzeichnis des jeweiligen Hausgrundstücks gebucht ist bzw. wird und eine Übertragung / Veräußerung nur zusammen mit dem Hausgrundstück erfolgen kann. Bei jeder Veräußerung ist dem Erwerber diese Gemeinschaftsordnung als Vertragsbestandteil des notariellen Kaufvertrages zur Kenntnis zu bringen. Durch Unterzeichnung des Kaufvertrages hat der Erwerber die Zustimmung zu den in dieser Gemeinschaftsordnung getroffenen Regelungen zu erklären.

Das Recht, nach § 749 Abs. 2 BGB die Aufhebung der Eigentümergemeinschaft zu verlangen, ist ausgeschlossen. Das gilt nicht für die Aufhebung der Eigentümergemeinschaft aus wichtigem Grund.

§ 5

Instandhaltungs-/Instandsetzungspflichten

- (1) Der Miteigentümer ist vorbehaltlich eines anders lautenden Beschlusses der Eigentümerversammlung verpflichtet, die dem Gemeinschaftseigentum unterliegenden Gebäudeteile / Grundstücke / Grundstücksteile / Gemeinschaftseinrichtungen ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen. Die Instandhaltung und Instandsetzung obliegt den Bruchteilseigentümern gemeinschaftlich; die Auftragsvergabe obliegt dem Verwalter.
- (2) Soweit jedoch zukünftig Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung bzw. Wiederherstellung der sich im Bruchteilseigentum befindlichen Gemeinschaftsflächen und/oder der Gemeinschaftseinrichtungen entstehen, die durch Maßnahmen oder Unterlassungen eines Beteiligten verursacht werden, sind diese Kosten ausschließlich durch den Beteiligten / Bruchteilseigentümer zu tragen. Das gilt auch in dem Fall, dass der diese Kosten auslösende Zustand ohne schuldhaftes Handeln entstanden ist. Im Falle einer Streitigkeit über die Verursachung des Zustands findet ein Schlichtungsgespräch zwischen dem Beirat und

dem/den möglicherweise verantwortlichen Person/en statt, dessen Ergebnis auch eine teilweise Kostenübernahme durch die Gemeinschaft sein kann.

§ 6

Versicherung

Für die im Gemeinschaftseigentum / Bruchteilseigentum stehenden Gebäudeteile / Grundstücke / Grundstücksteile / Gemeinschaftseinrichtungen sind folgende Versicherungen bei einem der Deutschen Versicherungsaufsicht unterliegenden Versicherungsunternehmen abzuschließen:

- a) eine gemeinsame Grundstückshaftpflichtversicherung,
- b) Elementarschaden-/ Hochwasserversicherung, ~~so weit die Versicherungen der einzelnen Bruchteilseigentümer die Gefahren für das Bruchteilseigentum nicht bereits abdecken:~~ *gk*

§ 7

Mehrheit von Bruchteilseigentümern

Sollte ein Bruchteil des Bruchteilseigentums in den Händen mehrerer Personen liegen und handelt es sich um Eheleute, so bevollmächtigen sich diese wechselseitig zur Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen und zur Durchführung und Entgegennahme von Zustellungen, die Gemeinschaftsflächen / Gemeinschaftseinrichtungen etc. betreffen.

jeder Miteigentümer ist zur Vertretung des gemeinsamen Bruchteils berechtigt und verpflichtet nach § 8 Nr. 1

Instandhaltungsrücklage

Die Miteigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für die Instandhaltung/Instandsetzung der Gemeinschaftsflächen und Gemeinschaftseinrichtungen verpflichtet. Die Rücklage ist auf einem Sonderkonto anzulegen, über das dem Verwalter die alleinige Verfügung einzuräumen ist. Auf schriftliches Verlangen des Beirats hat der Verwalter unter Erbringung von Nachweisen auf eigene Kosten Rechenschaft über die Buchhaltung, die Kontoführung und den Verbleib von Mitteln abzulegen. Durch Beschluss der Eigentümerversammlung kann dem Verwalter die Verwaltung des Sonderkontos entzogen werden verbunden mit der Anweisung, das sich dort

befindliche Guthaben und alle später eingehenden Gelder auf ein Anderkonto eines von der Eigentümerversammlung zu bestimmenden Rechtsanwalts oder Notars zu überweisen. Von dort aus sind fällige Rechnungen zwischenzeitlich zu begleichen, bis dem Verwalter die Kontoführung durch die Eigentümerversammlung wieder übertragen wird oder ein anderer Verwalter bestimmt wird, der die Verwaltung der Mittel auf einem anderen Sonderkonto übernimmt.

§ 9

Kosten und Lasten des
Bruchteilseigentums / der Gemeinschaftseinrichtungen

- (1) Jeder Bruchteils-/Miteigentümer ist verpflichtet, entsprechend seinen in den jeweiligen notariellen Bauträgerkaufverträgen festgelegten Miteigentumsanteilen

(das heißt 1/28 an den Gemeinschaftsflächen und 1/38 an den Tiefgaragenstellplätzen)
Beiträge zur Deckung folgender Kosten zu leisten:

- a) Kosten der Verwaltung,
- b) Kosten für die Instandhaltung und die Instandsetzung des Bruchteilseigentums / der gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen für die Bildung einer angemessenen Rücklage,
- c) Kosten für die laufende Unterhaltung und Pflege der Räume, der Anlagen und Einrichtungen, die im Bruchteilseigentum aller oder auch nur einiger (Tiefgarage) Miteigentümer der Wohnanlage „Fronhof“ stehen,
- d) die Prämien der Versicherungen, soweit sie das Bruchteilseigentum / die Gemeinschaftseinrichtungen betreffen,
- e) die Kosten für die Wasser- und Energieversorgung, soweit nicht die Energie über eigene Messeinrichtungen entnommen wird,
- f) weitere im Wirtschaftsplan ausgewiesene besondere Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums.

- (2) Hinsichtlich des Blockheizkraftwerkes gelten die hierzu bereits getroffenen Regelungen gemäß der oben genannten „Verwaltungs- und Benutzungsregelung“.

Die Wartungs- und Instandhaltungskosten sind von allen Miteigentümern nach ihrem Miteigentumsanteil zu tragen. Die Rückvergütungen für die Einspeisung von Energie in das Stromnetz werden den Hausgeldkonten der Miteigentümer nach Miteigentumsanteilen zugewiesen.

- (3) Auf die laufenden Bewirtschaftungskosten hat jeder Bruchteilseigentümer / Miteigentümer monatlich Abschlagszahlungen von zurzeit EUR 100,00 zu leisten. Die Abschlagszahlungen sind – vorzugsweise durch Erteilung einer widerruflichen Einzugsermächtigung/Lastschrift an den Verwalter - im Voraus, spätestens am 3. eines jeden Monats kostenfrei an den Verwalter zu leisten.

- (4) Der Verwalter ist verpflichtet, nach Schluss eines jeden Geschäftsjahres, das dem Kalenderjahr entspricht, dem Miteigentümer eine Abrechnung über die von diesem zu erbringenden Geldleistungen und die von ihm geleisteten Abschlagszahlungen vorzulegen (Rechnungslegung). Soweit sich danach die Abschlagszahlung als nicht ausreichend erweist, ist der Miteigentümer zur unverzüglichen Nachzahlung verpflichtet. *Handwritten: Sobald die Abrechnung einen Überschuss ausweist, wird dieser innerhalb von zwei Wochen nach Rechnungslegung dem Miteigentümer (bei mehreren mangels anderer Weisung durch alle Teileigentümer des Miteigentumsanteils anteilig an jeden der Teileigentümer) erstattet, es sei denn, die Eigentümerversammlung beschließt, dass zur Ansparung einer angemessenen Rücklage Guthaben bis zu einer von der Eigentümerversammlung festzusetzenden Höhe nicht ausgezahlt sondern in das Folgejahr vorgetragen werden. Diese vorgetragenen Beträge können jedoch seitens des Verwalters und des Beirats nur dann zur Verwendung gelangen, wenn sämtliche Bruchteilseigentümer ihren Zahlungspflichten vollständig nachgekommen sind. Trotz eines entsprechenden Beschlusses der Eigentümerversammlung zur Vortragung von Guthaben kann ein Bruchteilseigentümer seinen festgestellten Überschuss herausverlangen, wenn innerhalb von sechs Monaten seit Erhalt der Abrechnung die ausstehenden Zahlungen von mindestens einem Bruchteilseigentümer nicht beigetrieben werden konnten.* *Handwritten: Die Abrechnung enthält die der Eigentümerversammlung für das der Abrechnung folgende Geschäftsjahr und umfasst die Miteigentumsanteile anteilig an jeden der Teileigentümer.* *Handwritten: M*

- (5) Durch Abwesenheit oder Vermietung wird die Beteiligung eines Bruchteilseigentümers/ Miteigentümers an den vorstehenden Beiträgen und Umlagen nicht berührt.

§ 10

Wirtschaftsplan

Der Verwalter stellt jeweils für ein Geschäftsjahr im Voraus einen Wirtschaftsplan auf, der von den Bruchteilseigentümern / Miteigentümern zu beschließen ist.

Die in § 9 dieser Gemeinschaftsordnung 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 großer Instandsetzungsarbeiten der Instandsetzungsrücklage zuzuführen ist.

Die Eigentümerversammlung kann ^{20.04.} mehrheitlich beschließen, dass von jedem Miteigentümer für jeden Miteigentumsanteil (x/28, bei Tiefgaragen x/38) außerordentliche Einlagen von insgesamt maximal EUR 3.000,00 p.a. zu leisten sind.

§ 11

Beirat

Durch die Eigentümerversammlung wird ein vierköpfiger Beirat gewählt.

Der Beirat besteht aus einem 1. Vorsitzenden, einem stellvertretenden Vorsitzenden, einem Schriftführer und einem weiteren Mitglied. In der vorgenannten Reihenfolge vertreten sich die Beiratsmitglieder im Falle ihrer Verhinderung an der Ausübung ihrer Funktion oder ihrer Abwesenheit.

Der Beirat übernimmt die Führung der laufenden Geschäfte der Miteigentümer. Er steht für Fragen und Anregungen durch die Miteigentümer zur Verfügung und kann in ihrem Namen innerhalb der in dieser Gemeinschaftsordnung festgelegten Befugnisse wirksam für sämtliche Miteigentümer Geschäfte schließen. Der Beirat ist beschlussfähig, wenn mindestens drei Mitglieder abstimmen. Die Abstimmung kann auch in Abwesenheit per E-Mail erfolgen. Der Beiratsbeschluss kann durch jedes Beiratsmitglied umgesetzt werden. In dem Beiratsbeschluss ist zu bestimmen, welches Mitglied des Beirates – oder bei dessen Verhinderung – welches andere Mitglied des Beirates des Beschluss innerhalb welcher Frist umzusetzen hat. Die Beschlüsse des Beirates sind innerhalb des in dieser Gemeinschaftsordnung festgelegten Rahmens für sämtliche Bruchteilseigentümer verbindlich.

Die Geschäftsführungsbefugnis schließt Geschäfte im Umfang von maximal EUR 5.000,00 im Einzelfall und maximal EUR 12.000,00 p.a. ein. Insbesondere kann der Beirat einzelne Handwerker unter Umgehung der Hausverwaltung einschalten, um Arbeiten an dem Bruchteilseigentum auszuführen. Er hat für jeden Auftrag mindestens zwei Angebote einzuholen und auf der Basis der ihm vorliegenden Informationen nach pflichtgemäßem Ermessen den Auftrag zu erteilen.

Die Mitglieder des Beirates sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, so dass der Beirat auch einem Beiratsmitglied einen Auftrag erteilen kann, wenn dies nicht zu einer objektiven Interessenkollision führt.

Die Beschlüsse sind in Text- oder Schriftform festzuhalten und den Miteigentümern per Rund-E-Mail mitzuteilen.

Der Beirat beschließt durch Mehrheitsbeschluss. Sollte keine Mehrheit zustande kommen, entscheidet der 1. Vorsitzende.

Ferner beruft der Beirat die Eigentümerversammlung ein und er regt Veranstaltungen an, die geeignet sind, das Gemeinschaftsgefühl der Miteigentümer zu stärken. Der Beirat kontrolliert zudem in dem Zeitraum zwischen den Eigentümerversammlungen bei Aufkommen von Verdachtsmomenten die Tätigkeit des Verwalters und der durch den Verwalter oder durch die Eigentümerversammlung oder durch den Beirat beauftragten Dienstleister, die im Interesse der Gemeinschaft deren Geschäfte verrichten.

Der Eigentümerversammlung, nicht aber dem Verwalter, ist der Beirat zur Rechenschaft verpflichtet. Beiratsmitglieder haften nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit bei der Wahrnehmung der Geschäfte der Bruchteilseigentümergeinschaft. Die Haftung ist beschränkt auf maximal EUR 5.000,00 pro Jahr unabhängig von der Anzahl der Haftungsfälle. Dieser Betrag gilt für den gesamten Beirat, nicht für dessen einzelne Mitglieder. Es haftet nur das Beiratsmitglied, dem das grob fahrlässige oder vorsätzliche Verhalten zur Last gelegt wird.

Den Mitgliedern des Beirates wird jeweils zu Beginn der Aufnahme der Tätigkeit und danach jeweils mit Ablauf des Kalendermonats des darauf folgenden Kalenderjahres eine Aufwandspauschale in Höhe von pauschal EUR 50,00 p.a. für Fahrtkosten, Telefonkosten, Zeitaufwand usw. durch den Verwalter bezahlt.

02

Auch sämtliche weiteren Zahlungen, die der Beirat für die Bruchteilseigentümergemeinschaft an beauftragte Dienstleister zu leisten hat, werden auf Anweisung eines Mitglieds des Beirates auf der Basis eines Beiratsbeschlusses durch den Verwalter durchgeführt. Entsprechende Zahlungen durch den Verwalter erfolgen nur auf der Basis ordnungsgemäßer Rechnungen.

§ 12

Eigentümerversammlung

- (1) Die Eigentümerversammlung findet mindestens einmal jährlich in Düsseldorf statt. Sie wird durch den 1. Vorsitzenden des Beirates oder dessen Vertreter (den 2. Vorsitzenden oder den Schriftführer) per Rund-E-Mail in deutscher Sprache einberufen. Die Einberufung erfolgt mindestens vier Wochen vor dem avisierten Termin. Sollten die Eigentümer von mehr als 6 Bruchteilseigentumsanteilen innerhalb von zwei Tagen nach Versand der Rund-E-Mail mitteilen, an dem avisierten Termin verhindert zu sein, dann wird der Termin durch eine erneute Rund-E-Mail verlegt. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die E-Mailadresse, die dem Beirat unter dessen bekannt gegebener E-Mailadresse von dem Bruchteilseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.
- (2) In dringenden Fällen kann aufgrund eines mehrheitlichen Beiratsbeschlusses unter Verzicht auf die Einberufungsfrist eine elektronische Ad-hoc-Eigentümerversammlung stattfinden, die wie folgt abläuft: Der Beirat stellt einen Katalog von zu beantwortenden Fragen auf, die nur mit „Ja“ oder „Nein“ zu beantworten sind. Die Syntax dieser Fragen lautet: „Sind Sie als Eigentümer/-in damit einverstanden, dass [...]?”. Jeder dieser Fragen ist mit einer Ziffer zu versehen. In der E-Mail ist eine Frist zu nennen, binnen welcher das Stimmrecht ausgeübt werden kann. Diese Frist muss mindestens 48 Stunden betragen. Die Stimmabgabe erfolgt mittels E-Mail an die E-Mailadresse beirat@fronhof.com oder – sollte diese aus irgendwelchen Gründen nicht verwendet werden können – eine andere in der Abstimmungsnachricht angegebene E-Mailadresse unter Angabe der jeweiligen Ziffer und der Antwort „Ja“ für Zustimmung oder „Nein“ für Ablehnung.

- (3) Die Eigentümerversammlung ist – auch im Falle der Ad-hoc-Einberufung beschlussfähig, wenn mehr als 50 % der Anteile am Bruchteilseigentum vertreten sind. Ist die Versammlung hiernach nicht beschlussfähig, so hat der Beirat eine zweite Versammlung mit gleichem Gegenstand einzuberufen; diese ist in jedem Fall beschlussfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen. Beschlüsse der Eigentümerversammlung werden mit einfacher Mehrheit gefasst.
- (4) Auch ohne Eigentümerversammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Bruchteilseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erklären. Sämtliche Beschlüsse sind für alle Bruchteilseigentümer verbindlich.
- (5) Bei Abstimmungen, die nur die Miteigentümer der Tiefgaragenstellplätze betreffen, sind nur diese stimmberechtigt.
- (6) Die Eigentümerversammlung wählt mittels einer Abstimmung nach Miteigentumsanteilen die Beiratsmitglieder in der Reihenfolge 1. Vorsitzender, stellvertretender Vorsitzender, Schriftführer, Mitglied des Beirates. Per Akklamation ist ein Wahlleiter zu bestimmen. Der Wahlleiter nimmt öffentlich oder vorher ihm zur Kenntnis gebrachte Vorschläge aus der Mitte der Miteigentümer für die entsprechenden Funktionen an und gibt diese mündlich bekannt. Die Abstimmung erfolgt in geheimer Wahl. Die Stimmen sind dem Wahlleiter zu übergeben. Wer am meisten gültige Stimmen auf sich vereint (jeder Miteigentumsanteil hat nur eine Stimme, sich widersprechende Stimmabgaben etwa durch Eheleute sind ungültig), ist gewählt. Nimmt der Gewählte das Amt nicht an, ist derjenige gewählt, der am zweitmeisten Stimmen auf sich vereinigen konnte usw.
- (7) Kann kein neuer Beirat gewählt werden, bleibt der bestehende Beirat im Amt, es sei denn, die bisherigen Beiratsmitglieder erklären, dass sie für das Amt nicht mehr zur Verfügung stehen. In diesem Fall gehen sämtliche Befugnisse des Beirates kommissarisch auf den Verwalter über bis ein neuer Beirat gewählt ist, der bereit ist, die Geschäfte zu übernehmen.
- (8) Der Wahlleiter kann auch fragen, ob per Akklamation gewählt werden soll. Sollte es keine gültige Gegenstimme gegen diesen Vorschlag geben, können die Mitglieder des Beirates per Akklamation gewählt werden. In diesem Falle müssen mindestens 2/3 der anwesenden Miteigentümer die Wahl des Beirates

durch Unterschrift auf dem durch den Wahlleiter schriftlich niedergelegten Wahlergebnis bestätigen. Erfolgt dies nicht, muss die Wahl wiederholt werden.

- (9) Diese Gemeinschaftsordnung kann mit einer 2/3 Mehrheit der abgegebenen Stimmen auf der Basis einer Tagesordnung, die mit der Einberufung der Eigentümerversammlung versandt wurde und die den Text der vorgeschlagenen Änderung beinhaltet, geändert werden. Die Änderungen sind anschließend allen Miteigentümern und dem Verwalter per Rund-E-Mail bekannt zu geben. Die Änderungen sind jeweils in einer konsolidierten Fassung unter Angabe des Standes mit Datum aufzunehmen und per Rund-E-Mail an die Miteigentümer und den Verwalter zu versenden.
- (10) Jeder Miteigentümer hat die Pflicht, dem Beirat und dem Verwalter eine gültige E-Mailadresse bekannt zu geben, unter der er E-Mails tatsächlich empfangen kann. Jeder Miteigentümer hat die Pflicht, die dorthin versandten E-Mails regelmäßig (mindestens innerhalb von 30 Stunden) zur Kenntnis zu nehmen. Bei längerer Abwesenheit oder Verhinderung kann seitens des Abwesenden/Verhinderten mittels E-Mail an den Beirat ein anderer Miteigentümer benannt werden, dem entsprechende E-Mails zuzuleiten sind und der die Rechte des betroffenen Miteigentümers für einen in dieser E-Mail anzugebenden Zeitraum wahrnimmt. Die Möglichkeit einer Bevollmächtigung anderer Miteigentümer durch Anzeige gegenüber dem Beirat in Textform per E-Mail besteht auch für die Vertretung eines Miteigentümers bei der Eigentümerversammlung und den dortigen Abstimmungen/Wahlen.
- (11) Als Beirat gewählt werden kann auch, wer als Berechtigter einer Auflassungsvormerkung zwar noch nicht Eigentümer ist aber den Besitz an dem erworbenen Objekt, zu dem das Bruchteilseigentum gehört, bereits ergriffen hat. Derartige Anwartschaftsberechtigte können auch für den bisherigen Miteigentümer abstimmen und wählen, wenn der bisherige Miteigentümer keine entgegenstehenden Erklärungen bei der Wahl/Abstimmung abgibt.
- (12) Die Eigentümerversammlung kann den Bruchteilseigentümern zur Schaffung einer angemessenen Ansparrücklage Nachschußpflichten in Höhe von EUR 2.500,00 p.a. auferlegen, die seitens des Verwalters bzw. der durch den Verwalter beauftragten Rechtsanwälte beigetrieben werden können.

§ 13

Verwalter

Zum ersten Verwalter ist die **Gruva Hausverwaltung GmbH** bestellt, die Bestellung gilt bis zum **[31.03.2010]**. Die Aufgaben des Verwalters werden in einem Verwaltervertrag niedergelegt, der von einem Vertreter des Beirates auf Beschluss der Eigentümerversammlung unterzeichnet wird. Die Eigentümerversammlung kann ein Handeln eines Beiratsmitglieds oder eines Dritten jederzeit durch einfachen Mehrheitsbeschluss genehmigen.

Beim Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Miteigentümer jederzeit mit einfacher Mehrheit die Abberufung des Verwalters beschließen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Verwalter oder die von ihm beauftragten Personen ihren vertraglichen und/oder gesetzlichen Pflichten nicht oder nicht in vollem Umfang oder in schlechter Art und Weise nachkommen oder etwa Unregelmäßigkeiten in der Buchführung/Rechnungslegung/Verwaltung von Mitteln der Eigentümer festzustellen sind.

§ 13

Salvatorische Klausel

Sollte eine der Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung ungültig sein oder ungültig werden, so wird dadurch die Gültigkeit der Bestimmungen im Übrigen nicht berührt. Im Falle der Ungültigkeit ist die ungültige Bestimmung seitens der Miteigentümer durch eine Regelung zu ersetzen, die unter Berücksichtigung des Inhalts und der übrigen gültigen Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung dem rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der ungültigen Bestimmung möglichst nahe kommt. Das gleiche gilt, wenn die Gemeinschaftsordnung eine Lücke enthalten sollte.

§ 14

Schlussbestimmungen

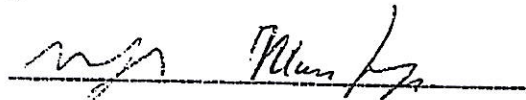
Streitigkeiten, die sich aus oder im Zusammenhang mit dieser Gemeinschaftsordnung und/oder den hierin geregelten Rechtsverhältnissen und/oder aus der Bruchteilseigentümergeinschaft und/oder bezüglich der Bruchteilseigentümergeinschaft zwischen Miteigentümern ergeben, sollen durch ein Schiedsgericht entschieden werden, das aus dem 1. Vorsitzenden, dem stellvertretenden Vorsitzenden und dem Schriftfüh-

rer besteht. Es gilt die Verfahrensordnung der DIS 40, soweit in dieser Klausel keine abweichenden Regelungen aufgenommen sind. Das Schiedsgericht wird auf schriftlichen Antrag eines Miteigentümers und Zustellung an ein Beiratsmitglied konstituiert und es tritt spätestens vier Wochen nach der Zustellung erstmals zusammen. Der Schiedsspruch ist bindend. ~~Der ordentliche Rechtsweg ist ausgeschlossen.~~

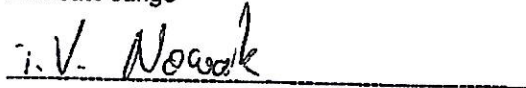
Sollten Streitigkeiten im Hinblick auf die Geschäftsführung durch den Beirat oder eines seiner Mitglieder entstehen, so gilt diese Schiedsklausel nicht.

Einverständnis erklärt (Auflassungsvormerkungsberechtigte als Vertreter ohne Vertretungsmacht zur Genehmigung durch den bisherigen Eigentümer, die NMH Wohnen GmbH oder die GbR bestehend aus Herrn Christian Spaete und Herrn Wolfgang Mischketat):

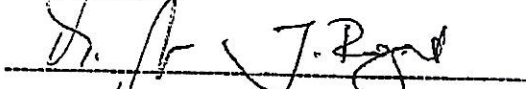
Düsseldorf, den 29.03.2009



Eheleute Junge



Herr Habermann



Eheleute Rogert

Herr Knop

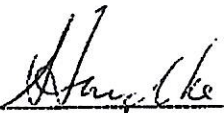


Eheleute Buhrdorf

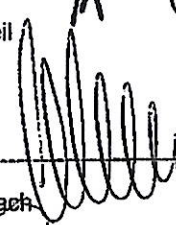


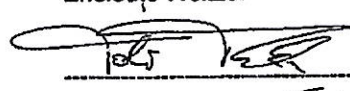
Eheleute Nowak

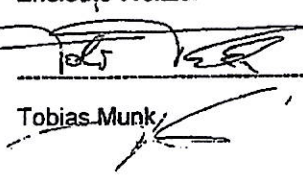
Herr Dr. Meyer-Lindemann


Eheleute Standke

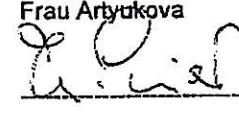

Eheleute Keil

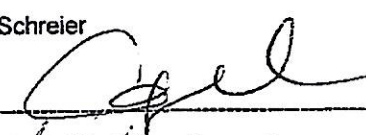

Frau Schilbach

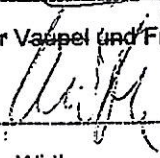

Eheleute Weitzel


Tobias Munk

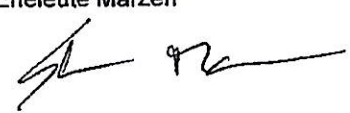
Herr Peter Martin

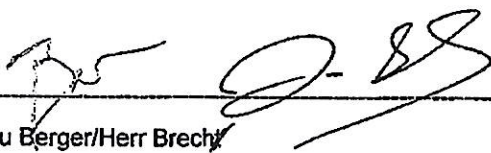

Frau Artyukova


Herr Schreier


Herr Vaappel und Frau Gagesch

Herr Wirth


Eheleute Marzen



Frau Berger/Herr Brecht

Herr Dr. Lippe

Elisabeth Thorwick