

**BV: HISTORISCHES GUT „FRONHOF“, DÜSSELDORF
KÖLNER WEG 15 – 17 / NIKOLAUSSTRASSE 15 – 21
IN 40589 DÜSSELDORF-HIMMELGEIST**

**VERWALTUNGS- UND BENUTZUNGSREGELUNG DER
GEMEINSCHAFTLICHEN EINRICHTUNGEN**

I.

Vorbemerkungen

Das Gesamtprojekt „Historisches Gut Fronhof, Düsseldorf-Himmelgeist“ verfügt über verschiedene „Gemeinschaftsflächen“ und „gemeinschaftliche Einrichtungen“, deren rechtliche Zuordnung nicht an den Bestimmungen des WEG ausgerichtet ist. So ist z. B. die Tiefgarage nebst Technikraum und Blockheizkraftwerk (BHKW) rechtlich gesehen den Eigentümern der über ihr liegenden, real-geteilten Grundstücke zuzuordnen. Wirtschaftlich gesehen sollen jedoch alle ihre Nutzer gleichberechtigt und „wie Eigentümer“ betrachtet werden.

Für die Innenhoffläche gilt Gleiches.

Dementsprechend werden die Rechte und Pflichten der Eigentümer untereinander und Dritten gegenüber in einer Verwaltungs- und Benutzungsregelung festgehalten.

Diese soll in erster Linie gewährleisten, dass für eine geordnete und einheitliche Verwaltung der „Gemeinschaftsflächen“ und „gemeinschaftlichen Einrichtungen“ gesorgt wird.

Verwaltungs- und Benutzungsregelung der gemeinschaftlichen Einrichtungen

Im Einzelnen:

II.

Gemeinschaftsflächen und gemeinschaftliche Einrichtungen

01. Tiefgarage (inkl. Zufahrt, Treppenhäuser und Technikraum), ohne BHKW

Die Inhaber einer oder mehrerer Stellplätze sind im Verhältnis untereinander und im Verhältnis zu Dritten gleichberechtigt und gleich verpflichtet, wie Eigentümer. Mögliche Haftungsrisiken der Inhaber einer oder mehrerer Stellplätze Dritten gegenüber sind über die Haftpflichtversicherung (verbundene Gebäudeversicherung) abgedeckt. Davon ausgenommen sind solche Risiken, die aus der individuellen Nutzung der eigenen Tiefgaragenplätze und der Zufahrt erwachsen. Daraus entstehende Risiken übernimmt der Inhaber einer oder mehrerer Tiefgaragenplätze selbst.

Soweit rechtlich notwendig, werden die gegenseitig bestehenden Rechte (z. B. Überfahrtsrechte in der Tiefgarage inkl. Zufahrt) durch Dienstbarkeiten grundbuchlich abgesichert.

Die Verwaltungs- und Benutzungsregelung für die Tiefgarage inkl. Zufahrt und Technikraum erhält einen Verteilungsmodus, nach welchem die Inhaber der Stellplätze die Kosten für die Instandhaltung bzw. Wartung der Tiefgarage inkl. Zufahrt, Rolltor, Bodenbelag, elektrische Einrichtung etc. übernehmen, und zwar im Verhältnis 1/38 pro Stellplatz. Ferner wird tatsächlich – z. B. durch Bereitstellung eines Notfallschlüssels – und rechtlich – z. B. durch eine Dienstbarkeit – sichergestellt, dass Dritte, speziell Versorgungsunternehmen, die Tiefgarage über deren Zufahrt bzw. andere Zugänge jederzeit erreichen und betreten können, um insbesondere an Versorgungseinrichtungen – z. B. das BHKW – zu gelangen.

02. Blockheizkraftwerk

Die Anlage wird über ein energieeffizientes, in der Tiefgarage liegendes BHKW versorgt, welches die Verkäuferin schlüsselfertig errichtet. Wirtschaftlich gesehen wird dies allen Eigentümern des Fronhofs pro Hauseinheit mit gleichen Rechten und Pflichten – auch Dritten gegenüber – zustehen. Es ist angestrebt, das BHKW kostenneutral zu betreiben, wobei dies für die ersten fünf Jahre nach Inbetriebsetzung durch ein von der Verkäuferin nach wirtschaftlichen Kriterien ausgewähltes Unternehmen (z. B. die Stadtwerke Düsseldorf) erfolgt. Aus der Stromgewinnung erwirtschaftete „Rückflüsse“ werden den Eigentümern entsprechend ihrer Anteile (s. o.) zustehen.

Getrennt von der Tiefgarage ist das BHKW für eine Dauer von fünf Jahren auf Veranlassung der Verkäuferin – analog der Tiefgarage – versichert. Außerdem wird durch Dienstbarkeiten gewährleistet, dass im Bedarfsfalle jederzeit Zugang zum BHKW besteht.

03. Innenhoffläche (inkl. Zufahrtsfläche und Hofstoren)

Der Innenhof verfügt über eine Fläche von 1.743 m², deren genaue Lage sich aus dem anliegenden Lageplan ergibt.

Die Verwaltungs- und Benutzungsregelung stellt sicher, dass diese Fläche von allen Miteigentümern dauerhaft und gleichberechtigt genutzt werden kann. Kosten, die aus ihrer Nutzung, Wartung und Instandhaltung entstehen, werden auf die Eigentümer des Fronhofs im Verhältnis je Hauseinheit umgelegt.

04. Verwaltung der Gemeinschaftsflächen und gemeinschaftlichen Einrichtungen

Für die Verwaltung der Gemeinschaftsflächen und gemeinschaftlichen Einrichtungen werden insbesondere folgende Gesichtspunkte berücksichtigt:

Die Verkäuferin übernimmt für die ersten zwei Jahre nach Abschluss der gesamten Baumaßnahme, längstens jedoch bis zum 31.12.2008 die Verwaltung der gesamten Gemeinschaftsflächen und gemeinschaftlichen Einrichtungen. Die Verwaltung fasst die Befugnis und Verpflichtung der Verkäuferin, namens und für Rechnung sämtlicher Eigentümer des Fronhofs Serviceverträge für die Reinigung, die Instandhaltung, die Wartung und Pflege der Gemeinschaftsflächen und gemeinschaftlichen Einrichtungen zu marktüblichen Konditionen mit Dritten abzuschließen und diese – sofern noch nicht geschehen – gegen übliche Gefahren zur marktüblichen Kondition namens und für Rechnung sämtlicher Eigentümer des Fronhofs versichern zu lassen. Sie umfasst weiterhin die Befugnis und Verpflichtung der Verkäuferin, die durch die Verwaltung entstehenden Kosten auf die jeweiligen Eigentümer entsprechend ihrer Anteile (s. o.) umzulegen und entsprechende Vorschüsse anzufordern. Die Verkäuferin wird für die Hoffläche eine „Hausordnung“ inkl. Parkregelung aufstellen. Die Verwaltungstätigkeit der Verkäuferin erfolgt kostenfrei.

Die obigen „Eckpunkte“ und Rahmenbedingungen binden die Verkäuferin bei der Aufstellung und Umsetzung der notariellen Verwaltungs- und Benutzungsregelung. Insoweit ist die der Verkäuferin in den Notarverträgen erteilte Vollmacht beschränkt.

Sollte es sich für die Umsetzung der jeweiligen Kaufverträge bzw. die Festlegung und Umsetzung der Verwaltungs- und Benutzungsregelung als unerlässlich erweisen, die obigen Eckpunkte und Rahmenbedingungen zu erweitern und/oder zu ergänzen, darf dies nur in Abstimmung mit dem, den Kaufvertrag beurkundenden Notar erfolgen.

NMH/Wohnen
Gesellschaft mbH