

M I T T E I G E N T Ü M E R O R D N U N G

des Kernbereichs des Columbus-Center in Bremerhaven

I.

Allgemeines

Das noch unbebaute Stadtkerngebiet "Am alten Hafen" in Bremerhaven-Mitte wird im Wege einer verdichteten Bebauung zu einem Stadtkerngebiet ausgestaltet, das planungs- und verkehrsmäßig den Anforderungen entsprechen soll, die an Bremerhaven als regionales Zentrum des Unterwesergebietes gestellt werden. Im Columbus-Center sind Wohnungen, Altenwohnungen, Sozialeinrichtungen, Ämter, Handel und Gewerbe, Büros und Praxen, Freizeit- und Sporteinrichtungen vorgesehen. Die Vielfalt der Nutzungszwecke und das Ineinandergreifen der Funktionen bedingt es, daß alle dinglich Berechtigten und alle, die Nutzungsrechte von diesen ableiten, in besonderem Maße auf die allseitigen Belange und auf den Gesamtzweck des Columbus-Center als einer baulichen und organisatorischen Einheit Rücksicht nehmen.

II.

Abschnittseinteilung und Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Das Columbus-Center ist nach dem gegenwärtigen Planungszustand in neun Abschnitte unterteilt, deren Lage und Umfang sich bisher aus den vier Aufteilungsplänen für die Abschnitte I bis IV sowie für den Abschnitt V aus dem Aufteilungsplan des Bauordnungsamtes Bremerhaven vom 28.11./2.12.1980 zum Aktenzeichen 186/80 - 80 ergeben. Jeder dieser Abschnitte bildet ungeachtet der vorgesehenen Gesamtbebauung des Komplexes eine eigene grundbuchliche Grundstückseinheit mit real vermessenen Grundstücksgrenzen.

Die Grundstückseinheiten der Abschnitte I, II, III und IV sind - der Abschnitt V, und möglicherweise auch weitere Abschnitte werden - jeder für sich in Wohnungs- und/oder Teileigentume nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt. Die Wohnungs- und Teileigentümer jedes dieser Abschnitte bilden daher - jeder für sich - eine gesonderte Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft im Sinne des Gesetzes. Unter "Wohnungseigentum" ist die Verbindung eines Miteigentumsanteils mit dem Sondereigentum an einer Wohneinheit, unter "Teileigentum" die Verbindung eines Miteigentumsanteils mit dem Sondereigentum an einer nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheit (Gewerbe, Behördenraum, Parkhaus usw.) zu verstehen.

Für die Wohnungs- und Teileigentümergeinschaften der Abschnitte I, II, III und IV gelten die Bestimmungen dieser Miteigentümerordnung entsprechend. Die Miteigentümerordnungen weiterer Abschnitte sollen den Bestimmungen dieser Urkunde so angepaßt werden, daß auf abschnittsübergreifende Rechte und Pflichten Rücksicht genommen wird.

III.

Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum der Wohnungs- und Teileigentümergeinschaften

§ 1

Das Sondereigentum

1. Gegenstände des Sondereigentums sind die zur Wohneinheit oder zur nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheit gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das Gemeinschaftseigentum oder das Sondereigentum eines anderen Eigentümers über das zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungs- und Teileigentümer dienen, sind - unbeschadet der Regelung der Ziff. 2 f - nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

2. Zum Sondereigentum gehören insbesondere:

- a) Fußbodenbelag sowie Bodenbelag der im Sondereigentum stehenden Bereiche einschließlich der dazugehörigen Terrassen und Loggien sowie Deckenputz und abgehängte Decken im Bereich der Sondereigentume,
- b) nichttragende Zwischenwände, soweit sie nicht Grenz- wände zu anderen Sondereigentumen oder zum Gemein- schaftseigentum sind,
- c) Wandputz und Wandverkleidungen sämtlicher, auch der nicht im Sondereigentum stehenden (z.B. tragenden) Wände aller zum Sondereigentum gehörenden Räume sowie der Grenzwände im Sinne des Satzes b),
- d) Innenanstrich der Loggienbrüstungen (nicht der Loggien- decken und -wände) und der Sondereigentumseingangs- und -außentüren,
- e) Fenster - auch Schaufenster und Außenglaswände - der Sondereigentume einschließlich deren Verglasung,
- f) Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigen- tum stehenden Räume, z.B. Herde, Wasch- und Badeeinrich- tungen, WC, Zapfhähne und Ausgüsse, ferner Zu- und Ab- leitungen der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen jeder Art innerhalb des Sondereigentumsbereichs, Heizkörper und die Zu- und Ableitungsrohre der Sammelheizung so- wie alle anderen innerhalb der Sondereigentumsbereiche befindlichen Installationen, soweit es sich nicht um durchlaufende Installationen handelt, die mehreren Son- dereigentumen dienen, ferner gewerblichen, behördlichen oder anderen öffentlich-rechtlichen Zwecken gewidmete Einbauten und Betriebseinrichtungen,

- g) Reklame- oder Hinweisinrichtungen der Teileigentümer an den Außenwänden ihrer Sondereigentume.

§ 2

Das Gemeinschaftseigentum und seine Sondernutzungsbereiche

1. Gemeinschaftseigentum der Wohnungs- und Teileigentümer jedes Abschnitts sind die nicht zum Sondereigentum gehörenden Gebäudeteile und Grundstücksflächen, die sich innerhalb der Abschnittsgrenzen ihres Abschnitts befinden, insbesondere die im Aufteilungsplan mit einem Schwarz-Weiß-Kreis gekennzeichneten Gebäudeteile und Grundstücksflächen. Diese zum Gemeinschaftseigentum (vgl. Ziff. 2) gehörenden Bereiche stehen - soweit keine Sonderregelung gilt - den Wohnungs- und Teileigentümern des betreffenden Abschnitts und denjenigen, die Nutzungsrechte von ihnen herleiten, zur Nutzung und zum Gebrauch offen, und zwar ohne Rücksicht auf die Größe und etwaigen Wertverschiedenheit der einzelnen Sondereigentume. Im Interesse des friedlichen Zusammenlebens aller Wohnungs- und Teileigentümer - und überhaupt aller Nutzungsberechtigten des Columbus-Center - hat jeder Wohnungs- und Teileigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte sein Nutzungsrecht am Gemeinschaftseigentum so auszuüben, daß dadurch keinem anderen Wohnungs- oder Teileigentümer oder Nutzungsberechtigten über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidlichen Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

2. a) Die zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Flächen, die im Aufteilungsplan mit einem Schwarz-Weiß-Kreis versehen sind, sind, soweit sie innerhalb der Baukörper liegen, im genannten Aufteilungsplan farbig angelegt (ocker, braun, orange, orange-schraffiert und blau). Jede dieser Farbmarkierungen weist auf eine besondere Nutzungs- und/oder Unterhaltsregelung der betreffenden Flächen hin. Die Farbmarkierung ocker bezieht sich auf Bereiche, die be-

stimmten Wohnungs- und Teileigentümern mehrerer Wohnungs- und Teileigentümergeinschaften zur Nutzung und/oder Unterhaltung bzw. Unterhaltskostenbeitragspflicht zugeordnet sind (Abschnittsübergreifende Sondernutzung - vgl. § 3). Die Farbmarkierungen braun, orange, orange-schraffiert und blau beziehen sich auf Bereiche, die bestimmten Wohnungs- und Teileigentümern der Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft des Abschnitts V zur Nutzung und/oder Unterhaltung zugeordnet sind (Abschnittsinterne Sondernutzung - vgl. § 4 für die Farben braun und orange sowie orange-schraffiert - bzw. vgl. § 5 Abschnittsinterne Unterhaltsregelung für die Farbe blau).

Durch die Sondernutzungsregelung für die ersten vier Abschnitte sowie durch die hier getroffene Sondernutzungsregelung für den Abschnitt V soll weitgehend der Grundsatz der wirtschaftlichen Aufteilung des Gemeinschaftseigentums des Columbus-Center in vier Verantwortungsbereiche gewährleistet werden:

- aa) allgemeiner Gewerbe- und Behördenraumbereich (Aufteilungsplanfarben ocker und - in den Abschnitten I bis IV - grün),
 - bb) Wohnturmbereich Abschnitt V (Aufteilungsplanfarbe orange),
 - cc) Parkhausbereich (Aufteilungsplanfarbe orange-schraffiert),
 - dd) Individualbereiche einzelner Wohnungs- und Teileigentümer (Aufteilungsplanfarbe braun).
- b) Soweit die zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Sondernutzungsbereiche nicht der Öffentlichkeit gewidmet sind (alle Farben außer § 3 - Aufteilungsplanfarbe ocker), hat die Begründung von Sondernutzungsrechten zur Folge, daß sich alle Personen, die nicht zum Kreis der Sondernutzungsberechtigten gehören oder Rechte von ihnen herleiten (z.B. als Mieter, Pächter, Angestellte, Kunden, Lieferanten),

der Nutzung des betreffenden Sondernutzungsbereichs zu enthalten haben. Inspektionsrechte der Verwaltungen und der von ihnen Beauftragten bleiben dadurch unberührt (vgl. § 10 Ziff. 2).

§ 3

Abschnittsübergreifende Sondernutzung

1. Aufteilungsplanfarbe ocker (Öffentliche Widmung)

Die in dem Aufteilungsplan für die Ebene 2 mit der Farbe ocker bezeichneten zum Gemeinschaftseigentum jedes der betreffenden Abschnitte gehörenden Flächen sind - ebenso wie die zum Gemeinschaftseigentum gehörenden vom Baukomplex überbauten Straßenflächen der Straße "Am alten Hafen", Keilstraße, Kirchenstraße und Columbusstraße sowie die unüberbauten zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Straßenflächen dieser Straßen - der Öffentlichkeit gewidmet. Sie unterliegen den Bestimmungen des Bremischen Landesstraßengesetzes vom 20.12.1976 (Brem. Ges.Bl. S. 341) über die "zum Gemeingebrauch gewidmeten Straßen".

Bei den im Aufteilungsplan der Ebene 2 ocker angelegten Flächen handelt es sich um Straßen im Sinne des § 2 des Bremischen Landesstraßengesetzes ("Mall", sonstige Straßen sowie etwa im Bebauungsplan vorgeschriebene feuerpolizeiliche Rettungswege - im folgenden nur kurz "Straßen" genannt). Für sie gilt folgende Regelung:

- a) Die innerhalb des Baukomplexes befindlichen in dem Aufteilungsplan ocker angelegten Flächen sind grundsätzlich dem Fußgängerverkehr und dem Warenanlieferungsverkehr durch jedermann zu jeder Zeit zugänglich. Die Stadt hat es sich jedoch kraft ihres hoheitlichen Rechts vorbehalten, die Öffnungszeit der Straßen für

den Fall zeitlich zu beschränken (z.B. für bestimmte Nachtstunden), daß sich Unzuträglichkeiten ergeben sollten. Jeder Wohnungs- und Teileigentümer unterwirft sich insoweit dem Bestimmungsrecht der Stadt. Keinem Wohnungs- oder Teileigentümer oder Dritten, der Rechte von einem Wohnungs- oder Teileigentümer herleitet, stehen darüber hinaus gegen die Gemeinschaft der Wohnungs- und/oder Teileigentümer, gegen die Stadt oder gegen Dritte Ansprüche zu, falls wegen Erhaltungs- oder Unterhaltungsarbeiten an den Straßen oder an den Ver- und Entsorgungsleitungen, die sich in den Straßen befinden, der Zutritt zu seinem Wohnungs- oder Teileigentum vorübergehend gesperrt oder behindert wird.

- b) Die Eigentümer der an die im Aufteilungsplan ocker angelegten Flächen angrenzenden Teileigentume sind kostenlos berechtigt, Markisen, Werbe- und Reklame- oder Hinweiseinrichtungen an den Angrenzungswänden ihres Sondereigentums zu den Straßen anzubringen oder anbringen zu lassen, soweit dies nach dem Ermessen des Bauordnungsamtes und der Regieverwaltung zulässig ist und sich die betreffenden Teileigentümer verpflichten, dafür zu sorgen, daß diese Einrichtungen bei Beendigung ihrer Nutzungszeit unter Wiederherstellung des vorherigen Zustandes und technisch/ästhetisch einwandfreier Nachbesserung entfernt werden.

Soweit mit Genehmigung des Bauordnungsamtes und der Regieverwaltung eine darüber hinausgehende Nutzung der der Öffentlichkeit gewidmeten Flächen stattfindet (z.B. durch Aufstellen von Vitrinen, Verkaufsständen und Sitzgelegenheiten an den Straßen, Verkauf "durch das Fenster" u.ä.) wird für diese gesteigerte Individualnutzung (wegerechtliche "Sondernutzung" im Sinne des § 18 des Bremischen Landesstraßengesetzes) ein besonderes Entgelt erhoben, das der gemeinsamen Kasse

derjenigen Teileigentümer zufließt, die nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen zur Aufbringung von Unterhaltsbeiträgen für die Straßen verpflichtet sind.

- c) Der Unterhalt der im Aufteilungsplan ocker angelegten öffentlich gewidmeten Flächen obliegt der Stadt als Träger der Straßenbaulast, die wegen der besonderen Art des Gebrauches und der damit verbundenen besonderen Aufwendungen Anspruch auf angemessene Beiträge zu den laufenden Unterhaltskosten hat. Dieser Anspruch auf angemessene Beitragsleistung zu den laufenden Unterhaltskosten ist im Wege privatrechtlicher Vereinbarung auf 50 % der Gesamtunterhaltskosten der im Aufteilungsplan ocker angelegten Flächen festgesetzt, die nach Gutschrift der Gebühren für die gesteigerte Individualnutzung (gemäß dem vorangegangenen Absatz b) erwachsen.

Beitragspflichtig sind folgende Teileigentümer:

- Abschnitt I Nr. 7, 8, 9, 10, 11, 12 und 13,
Abschnitt II Nr. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 und 17,
Abschnitt III Nr. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 und 11,
Abschnitt IV Nr. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 und 15,
Abschnitt V Nr. 2, 4, 5 und 118.

Die beitragsfähigen Unterhaltskosten beziehen sich auf die Instandhaltung, Instandsetzung, Reinigung, Beleuchtung, anteilige Lüftung und Klimatisierung der Straßen (dieser Anteil an den Unterhaltungskosten für die Klimatisierung ermittelt sich nach dem Verhältnis der Flächen der an der "Mall" gelegenen klimatisierten Bereiche zu den Flächen der "Mall"), die Zubehörfpflege und alle damit verbundenen Bewirtschaftungskosten. Zu den Straßen gehören in diesem Sinne auch deren Fußbodenbeläge und abgehängten Decken, deren nicht im Sondereigentum stehende Teile der Seitenwandflächen sowie die im Aufteilungsplan ocker angelegten Fahrstühle, Treppenhäuser und Rollsteige, ferner die in diesen Be-

reichen verlaufenden Sprinkleranlagen und - soweit deren Unterhalt nicht Sache aller Wohnungs- und Teileigentümer ist - der Ver- und Entsorgungsleitungen. Soweit die Teileigentümer als Anlieger der Straßen nach ortsgesetzlichen Bestimmungen zur Reinigung verpflichtet sind, trifft die Reinigungspflicht jeden einzelnen Teileigentümer nach Maßgabe dieser Bestimmungen. An den dadurch entstehenden Kosten beteiligt sich die Stadt, soweit sie als Teileigentümerin nicht selbst reinigungspflichtig ist, daher nicht.

- d) Soweit andere Straßen als die "Mall" oder Teile der Straßen durch umschlossene Räumen führen, gelüftet und klimatisiert werden, gelten die Bestimmungen in c) entsprechend.
- e) Die gemäß Abs. c) und d) beitragspflichtigen Teileigentümer bilden die "Beitragsgemeinschaft öffentliche Widmung". Sie leisten ihre Beiträge an die unterhaltsverpflichtete Stadt in der Weise, daß sie die Beiträge an die von der Stadt beauftragte Regieverwaltung abführen. Jeder Teileigentümer haftet nur nach Maßgabe seines Beitragsanteils. Die Stadt ist gem. § 328 BGB unmittelbar berechtigt, diese Beiträge von den beitragspflichtigen Teileigentümern einzuziehen bzw. durch die Regieverwaltung einzuziehen zu lassen.

Der Beitragsanteil wird nach Maßgabe der Quadratmeterflächen jedes beitragsverpflichteten Teileigentums (einschließlich Nebenflächen, wie z.B. WC-Flächen) im Verhältnis zu den Quadratmeterflächen (einschließlich Nebenflächen) sämtlicher zur Beitragsgemeinschaft gehöriger Teileigentume bestimmt. Die Bestimmung der rechnerischen Anteilshöhe obliegt der Regieverwaltung im Auftrage der Stadt. Die Regieverwaltung gilt als

von allen Wohnungs- und Teileigentümern ermächtigt, bei einer Erweiterung der Straßen, eingeschlossen die "Mall" - insbesondere in den VI. und VII. Bauabschnitt hinein - den Bereich der zur "Beitragsgemeinschaft öffentliche Widmung" gehörenden Flächen im Einvernehmen mit der Stadt räumlich zu erweitern, neue Teileigentümer in die Beitragsgemeinschaft aufzunehmen und die rechnerische Anteilsberechnung entsprechend abzuändern. Eine Ausdehnung des räumlichen Bereichs der Unterhaltskostenpflicht auf Rettungswege, die in zukünftigen Abschnitten liegen, und des Personenkreises der beitragsverpflichteten Anlieger auf Anlieger von Rettungswegen anderer Abschnitte ist nicht beabsichtigt. Die an der Beitragsgemeinschaft Beteiligten sind zur Aufbringung angemessener Instandhaltungsrückstellungen und Bewirtschaftungskostenvorschüsse verpflichtet, deren Höhe die Regieverwaltung im Auftrage der Stadt bestimmt und über die sie in dem auf das Bewirtschaftungsjahr (Kalenderjahr) folgenden Jahr abrechnet (vgl. § 15).

- f) Im Aufteilungsplan der Ebene 2 ist die mit der Farbe ocker angelegte Fläche durch eine gestrichelte Linie getrennt, die durch die Buchstaben a bis m bezeichnet ist. Nach dem derzeitigen Bebauungsplan ist für die öffentliche Widmung bisher nur vorgesehen der Teil der mit der Farbe ocker angelegten Fläche, der zwischen dieser gestrichelten Linie und den äußeren Grenzen des Grundstücks - ausgenommen die Westgrenze - gelegen ist. Sollte durch Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans auch die übrige mit der Farbe ocker angelegte Fläche des Aufteilungsplans der 2. Ebene für die öffentliche Widmung vorgesehen werden, gelten die Vorschriften dieser Ziff. 1 a bis e uneingeschränkt. Sollten solche Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans nicht oder nur teilweise wirksam werden, so gilt für die dann nicht für die öffentliche Widmung vorgesehenen Flächen die Regelung, die in § 2 Ziff. 2 lit. b in Verbindung mit § 5 für die blau angelegten Flächen gilt.

2. Andienungsbereiche der Teileigentume Nr. 5 und 118

Für die Teileigentümer der Teileigentume Nr. 5 und 118, die eine Andienung über die Andienungsbereiche des Abschnitts IV (Aufteilungsplanfarbe grün der Miteigentümerordnungen der Abschnitte I bis IV) finden, gelten folgende Regelungen der Miteigentümerordnungen der Abschnitte I bis IV mit der Maßgabe, daß sie kraft der Bestimmung der Regieverwaltung und dieser Miteigentümerordnung dem Kreis der sondernutzungsberechtigten Teileigentümer und damit der "Unterhaltsgemeinschaft Andienungsbereiche" mit allen Rechten und Pflichten beitreten. Die in dem Aufteilungsplan mit der Farbe grün angelegten zum Gemeinschaftseigentum jedes der betreffenden Abschnitte gehörenden Andienungsbereiche (einschließlich der dazugehörenden in den Aufteilungsplänen miteingefärbten Treppenhäuser, Fahrstühle, Flure und Andienungsgänge) dienen allein dem gewerblichen Warenverkehr bzw. dem Geschäftsverkehr bestimmter Teileigentume. Sie sind daher von der Nutzung durch die Öffentlichkeit oder durch Wohnungs- und Teileigentümer, die nicht zum Kreis der Eigentümer dieser bestimmten Teileigentume gehören oder von ihnen Rechte herleiten, ausgeschlossen. Für diese Flächen gilt demnach die nachstehende Regelung:

- a) Der Kreis der an den in den Aufteilungsplänen grün angelegten Flächen (Andienungsbereichen) beteiligten sondernutzungsberechtigten Teileigentümer wird wie folgt bestimmt:

Sondernutzungsberechtigt sind alle Teileigentümer, die der "Beitragsgemeinschaft öffentliche Widmung" angehören (vgl. § 3 Ziff. 1), soweit sich ihre Teileigentume in den Abschnitten IV, I und II befinden. Von den Teileigentümern des Abschnitts III ist nur der jeweilige Teileigentümer des Teileigentums Nr. 8 sondernutzungsberechtigt, weil die übrigen Teileigentümer dieses Abschnitts eigene Andienungsmöglichkeiten über die Bürgermeister-Smidt-Straße und die Straße "Am alten Hafen" besitzen. Der Kreis der sondernutzungsberechtigten Teileigentümer besteht deshalb

aus den Teileigentümern der Teileigentume Abschnitt IV Nr. 7 bis 15, Abschnitt I Nr. 7 bis 13, Abschnitt II Nr. 7 bis 17 und Abschnitt III Nr. 8. Diese sondernutzungsberechtigten Teileigentümer bilden in ihrer Gesamtheit die "Unterhaltungsgemeinschaft Andienungsbereiche".

- b) Für den räumlichen und sachlichen Bereich der Unterhaltspflicht, für das Anteilsverhältnis der Unterhaltspflichtigen, die räumliche Erweiterung der Unterhaltsbereiche auf andere Abschnitte, die Aufnahme weiterer unterhaltspflichtiger Teileigentümer dieser anderen Abschnitte in die Gemeinschaft und die dann erforderliche Neuberechnung der Anteilshöhen sowie für die Aufbringung und Abrechnung von Kosten gelten die Bestimmungen des § 3 Ziff. 1 entsprechend.

Im Gegensatz zu den öffentlich gewidmeten Flächen (§ 3 Ziff. 1) obliegt die Straßen- bzw. Wegebaukosten der Andienungsbereiche jedoch nicht der Stadt, sondern den Mitgliedern der "Unterhaltungsgemeinschaft Andienungsbereiche" selbst, und zwar in vollem Umfang. Die Unterhaltungskosten und Vorschüsse werden von der Regieverwaltung eingezogen.

Im Innenverhältnis der an der "Unterhaltungsgemeinschaft Andienungsbereiche" Beteiligten stehen keinem der Unterhaltungsgemeinschaft Angehörigen irgendwelche Sonderrechte mit Bezug auf die alleinige Benutzung bestimmter Andienungsbereiche (z.B. Fahrstühle und Gänge) zu. Über die Frage, ob und ggf. welche Andienungsbereiche zu welchen Zeiten verschlossen werden können und welche Unterhaltsmaßnahmen erforderlich sind, bestimmen die zur "Unterhaltungsgemeinschaft Andienungsbereiche" gehörigen Teilnehmer allein in Abstimmung mit der Regieverwaltung.

Soweit für die Andienungsbereiche der Teileigentume Nr. 5 und 118 in dieser Ziff. 2 des § 3 Bezug genommen wird auf die Mit-eigentümerordnungen der Abschnitte I bis IV sowie auf die Auf-

Teilungspläne für die gleichen Abschnitte, handelt es sich um

die Teilungserklärung nebst Miteigentümerordnung vom 6.11.1977, U.R. Nr. 2859/77 I des Notars Dr. Helling (Abschnitt I),

den genehmigten und gesiegelten Aufteilungsplan des Bauordnungsamtes Bremerhaven zum Az. 445/76-77 (Abschnitt I),

die Teilungserklärung nebst Miteigentümerordnung vom 16.11.1977, U.R. Nr. 2860/77 I des Notars Dr. Helling (Abschnitt II),

den genehmigten und gesiegelten Aufteilungsplan des Bauordnungsamtes Bremerhaven zum Az. 446/76-77 (Abschnitt II),

die Teilungserklärung nebst Miteigentümerordnung vom 9.1.1978, U.R. Nr. 35/78 I des Notars Dr. Helling (Abschnitt III),

den genehmigten und gesiegelten Aufteilungsplan des Bauordnungsamtes Bremerhaven zum Az. 912/76-77 (Abschnitt III),

die Teilungserklärung nebst Miteigentümerordnung vom 6.11.1977, U.R. Nr. 2861/77 I des Notars Dr. Helling (Abschnitt IV),

den genehmigten und gesiegelten Aufteilungsplan des Bauordnungsamtes Bremerhaven zum Az. 328/77-77 (Abschnitt IV).

Die Vertragsparteien bestätigen, daß ihnen beglaubigte Abschriften der vorgenannten Niederschriften und Aufteilungspläne vor der Beurkundung dieses Vertrages zur Kenntnisnahme ausgehändigt wurden und daß die Niederschriften und Aufteilungspläne überdies in beglaubigter Abschrift während der gesamten Dauer der Beurkundung vorgelegen haben. Sie bestätigen des weiteren, daß ihnen der Inhalt der Niederschriften und Aufteilungspläne bekannt ist. Die Vertragsparteien verzichten auf die Durchsicht der Aufteilungspläne und das Verlesen der Niederschriften. Sie verzichten überdies darauf, daß die Niederschriften und Aufteilungspläne diesem Vertrag als Vertragsbestandteile beigelegt werden. Die Vertragsparteien wurden von dem beurkundenden Notar über die Bedeutung der Verweisung auf die Niederschriften und Aufteilungspläne belehrt, insbesondere darüber, daß der Inhalt der Aufteilungspläne und Niederschriften auch ohne Durchsicht bzw. Verlesen und Beifügung Gegenstand der vertraglichen Vereinbarung der Vertragsparteien sei.

§ 4

Abschnittsinterne Sondernutzung

1. Aufteilungsplanfarbe braun (individuelle Sondernutzung)

Bei den zum Gemeinschaftseigentum gehörigen in dem Aufteilungsplan braun angelegten Flächen handelt es sich um Sondernutzungsbereiche, die der alleinigen Sondernutzung eines bestimmten Wohnungs- oder Teileigentümers und derjenigen, die Rechte von ihm herleiten, unterliegen:

Für die einzelnen Abschnitte gilt folgende Regelung:

- a) Alle im Aufteilungsplan braun angelegten Flächen der Ebenen 0 und 1 des Abschnitts V unterliegen der Sondernutzung der jeweiligen Eigentümer des Versorgungsteileigentums Nr. 6.
- b) Die in der Ebene 2 des Abschnitts V befindlichen braun angelegten Streifen vor dem Teileigentum Nr. 4 und die braun angelegte Freifläche zwischen den Teileigentumen Nr. 2 und Nr. 4 unterliegen der alleinigen Sondernutzung des Teileigentümers Nr. 4.
- c) Die in der Ebene 3 des Abschnitts V gelegenen braun angelegten Flächen unterliegen allein der Sondernutzung des jeweiligen Eigentümers des Teileigentums Nr. 6 des Abschnitts V.

Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte jedes der vorgenannten Sondernutzungsbereiche ist verpflichtet, den seinem Teileigentum zugeordneten Sondernutzungsbereich allein in der Weise zu unterhalten, zu reinigen und zu erhalten, als ob diese Flächen rechtlich zu seinem Sondereigentum gehörten.

2. Aufteilungsplanfarbe orange (Sondernutzung der mehrere Wohnungs- bzw. Teileigentume)

Die in dem Aufteilungsplan mit der Farbe orange angelegten Bereiche stellen Sondernutzungsbereiche dar, die mehreren Wohnungs- und Teileigentümern eines Abschnitts bzw. denjenigen, die Rechte von ihnen herleiten, zur ausschließlichen Sondernutzung dienen.

Im einzelnen gilt folgendes:

- a) Alle in dem Aufteilungsplan orange angelegten Bereiche des Abschnitts V unterliegen allein der Sondernutzung der Wohnungseigentümer des Wohnturms (Wohnungseigentume Nr. 7 bis 117).

Die mit dem Unterhalt (Instandhaltung, Instandsetzung, Reinigung, Beleuchtung, Treppenhausheizung) dieses Sondernutzungsbereiches verbundenen Kosten werden im Innenverhältnis von den jeweiligen Sondernutzungsberechtigten des Wohnturms nach Maßgabe des Anteilsverhältnisses getragen werden, in dem sich die Quadratmeternutzflächen der sondernungsberechtigten Eigentume des Wohnturms (DIN 283) zueinander befinden.

Die für den Unterhalt der Sondernutzungsflächen (insbesondere der Treppenhäuser, Flure, Fahrstühle des Wohnturms, Müllschluckanlagen, Fahrradräume der Ebene 0, Waschküchen und Trockenräume der Ebene 3 etc) erforderlichen Kosten und Instandhaltungsrücklagen werden von den sondernungsberechtigten Eigentümern nach Bestimmung des Abschnittsverwalters monatlich bevorschusst. Der Abschnittsverwalter rechnet über diese Kosten in dem nach Ablauf des Bewirtschaftungsjahres (Kalenderjahr) folgenden Jahr ab.

Die Sondernutzungsgemeinschaft des Wohnturms bildet eine eigene Unterhaltsgemeinschaft (vgl. § 23).

b) Die in dem Aufteilungsplan orange-schraffiert angelegten Bereiche des Abschnitts V unterliegen allein der Sondernutzung der Teileigentümer der beiden Parkhaus-Teileigentume dieses Abschnitts (Nr. 1 und 3). Es handelt sich bei diesen Bereichen insbesondere um eine kombinierte Fahrstuhl- und Treppenanlage.

Solange die Eigentümer der jeweiligen Parkhaus-Teileigentume Nr. 1 und 3 eines Abschnitts personengleich sind, werden die mit dem Unterhalt (insbesondere Instandhaltung, Instandsetzung, Reinigung, Beleuchtung, Fahrstuhlwartung und -reparatur sowie Ver- und Entsorgungsanlagen, die mehreren Parkhaus-Teileigentumen dienen) verbundenen Kosten so behandelt, als ob es sich um Sondernutzungsbereiche handelte, die einem einzelnen Teileigentümer zugeordnet sind (vgl. § 4 Ziff. 1 - Farbe braun). Es findet also keine Kosten- und Instandhaltungsrücklagen-einziehung und -abrechnung durch den Abschnittsverwalter statt. Die jeweiligen Eigentümer der Teileigentume Nr. 1 und 3 sind im Verhältnis zu den übrigen Wohnungs- und Teileigentümern ihres Abschnitts verpflichtet, die Fahrstuhl- und Treppenanlagen im Benehmen mit dem jeweiligen Betreiber des technischen Zentrums auf eigene Kosten instandzuhalten.

Sollten die Teileigentume Nr. 1 und 3 eines Abschnitts jemals verschiedene Eigentümer haben oder die Aufrechterhaltung des Fahrstuhlbetriebes sich jemals als nicht nachhaltig gewährleistet erweisen, kann der Abschnittsverwalter die nach seinem pflichtgemäßen Ermessen erforderlichen Unterhaltsmaßnahmen für Rechnung der Teileigentume Nr. 1 und 3 treffen und eine Kosten- und Instandhaltungsbevorschussung von den Parkhaus-Teileigentümern Nr. 1 und 3 des von ihm verwalteten Abschnitts verlangen. Die Regelung Ziff. 2 Abs. a gilt dann sinngemäß für die Kostenverteilung auf die Teileigentume Nr. 1 und 3.

§ 5

Unterhaltsregelung allgemeines Gemeinschaftseigentum

1. Die in dem Aufteilungsplan blau angelegten Flächen und die mit dem Schwarz-Weiß-Kreis als Gemeinschaftseigentum gekennzeichneten Dachflächen und Außenbereiche stellen allgemeines Gemeinschaftseigentum der Wohnungs- und Teileigentümer des betreffenden Abschnitts dar, zu dem sie gehören. Ihre Nutzung richtet sich daher nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes und dieser Miteigentümerordnung.
2. Die Unterhaltskosten dieser Bereiche tragen grundsätzlich die Wohnungs- und Teileigentümer des betreffenden Abschnitts nach Maßgabe des Quadratmeterwohn-/Nutzflächenverhältnisses sämtlicher zum Abschnitt gehörender Sondereigentume (DIN 283). Von diesem Grundsatz gelten folgende Ausnahmen:
 - a) Für Ver- und Entsorgungsleitungen, deren Unterhalt An gelegenheit der Stadt (vgl. § 3 Ziff. 1) ist, gilt die in § 3 aufgestellte Regelung.
 - b) Handelt es sich um sonstige Ver- und Entsorgungsleitun gen, die mehreren Abschnitten dienen, gilt die Regelung des § 12 Ziff. 1.
 - c) Die Sprinkleranlage, die Teilklimatisierung und die Parkhausentlüftung incl. Meldeeinrichtung sind nur von denjenigen Wohnungs- bzw. Teileigentümern (im Innenverhältnis im Verhältnis ihrer Wohn-/Nutzflächen zueinander) zu unterhalten, die an die betreffende Einrichtung angeschlossen sind.

§ 6

Sicherung der Sondernutzungsrechte und der sich aus ihnen ergebenden Wegerechte sowie der Leitungsrechte

Um den dauernden Bestand der abschnittsübergreifenden Rechte (vgl. § 3) zu gewährleisten, sind folgende Sicherungen vorgesehen, die auch in der Miteigentümerordnung für die Abschnitte I bis IV geregelt sind:

Alle ocker angelegten Flächen (auch solche, die nach § 3 Ziff. 1 Buchst. f wie blau angelegte Flächen zu behandeln sind):

Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt in sämtliche Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchblätter des Abschnitts V zu verlangen, daß die im Aufteilungsplan ocker angelegten Flächen für keine anderen Zwecke als für Zwecke des öffentlichen Verkehrs und Andienungsverkehrs benutzt werden dürfen, wobei die dienstbarkeitsverpflichteten Eigentümer in der Verwendung dieser Flächen für diese Zwecke ungehindert sein sollen.

Außerhalb des Grundbuchs wird festgestellt, daß die Stadt die Dienstbarkeitsrechte aus der Dienstbarkeit, soweit die im Aufteilungsplan ocker angelegten Flächen in Frage stehen, nur nach Abstimmung mit der Regieverwaltung geltend machen wird (vgl. §. 8 Ziff. 3a).

Um den Bestand der Fahr- und Überfahrtsrechte in den Parkhausteileigentumen Nr. 1 und 3 des Abschnitts V zu sichern, behält es sich die Stadt vor, eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu ihren Gunsten in diese Teileigentumsgrundbuchblätter einzutragen, inhaltlich derer die Stadt verlangen kann, daß die Parkhausteileigentume zu keinen anderen Zwecken als zu Kfz-Einstellzwecken sowie Durchfahrtszwecken für die Kraftfahrzeuge, die in benachbarten Parkhausteileigentumen abgestellt sind, benutzt werden dürfen, wobei die dienstbarkeitsverpflichteten Teileigentümer in der Verwendung dieser Flächen für diese Zwecke ungehindert sein sollen.

3. Die Sondernutzungsrechte des § 4, die innerhalb der Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft den hieraus Berechtigten im Verhältnis zu anderen zustehen (betreffend die in dem Aufteilungsplan braun und orange angelegten Flächen), werden durch einen grundbuchlichen Hinweis auf die Bestimmungen dieser Miteigentümerordnung gem. § 10 Abs. 2 WEG in den Bestandsverzeichnissen der Grundbücher der betreffenden Abschnitte gesichert.

4. Der Zutritt zu den zum Sondernutzungsbereich der Wohnungseigentümer des Abschnitts V gehörigen Fahrradräume in der Ebene 0 des Abschnitts V kann nur über die Grundfläche des Parkhausteileigentums Nr. 1 erfolgen. Der jeweilige Teileigentümer des Teileigentums Nr. 1 des Abschnitts I ist verpflichtet, die Überwegung seines Teileigentums durch die Sondernutzungsberechtigten der Fahrradräume entschädigungslos zu dulden. Auch die in den Ebenen 0 und 1 befindlichen in dem Aufteilungsplan braun angelegten Sondernutzungsbereiche, die der Sondernutzung des Versorgungsteileigentums Nr. 6 zugeordnet sind, können nur über die Grundfläche der Parkhausteileigentümer Nr. 1 und Nr. 3 erreicht werden. Die jeweiligen Teileigentümer der Parkhausteileigentümer Nr. 1 und Nr. 3 des Abschnitts sind verpflichtet, die Überwegung ihres Teileigentums durch Beauftragte des Teileigentums Nr. 6 entschädigungslos zu dulden. Für die Sicherung der Überwegungsrechte der Ziff. 4 gilt Ziff. 3 entsprechend.

5. Die Ver- und Entsorgungsleitungen, die innerhalb von Wohnungs- und Teileigentümergeinschaften und des Gemeinschaftseigentums verlaufen und mehreren Wohnungs- und Teileigentümergeinschaften dienen, werden durch den jeweiligen Eigentümer des Teileigentums Nr. 6 (Allgemeine Haustechnik) inspiziert und gewartet, was alle Wohnungs- und Teileigentümer dulden. Der Bestand und die Zugänglichkeit dieser Ver- und Entsorgungsleitungen wird durch die Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten in alle Wohnungs- und Teileigentumsblätter gesichert.

IV.

Verwaltung

§ 7

Abschnittsverwaltung gemäß WEG

Die Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft jedes Abschnitts des Columbus-Center unterliegt der Verwaltung durch einen gemeinschaftlichen Verwalter, der die nach dem WEG vorgesehenen Verwalterbefugnisse wahrnimmt, soweit sie nicht der Regieverwaltung (vgl. § 8) übertragen worden sind.

1. Zum ersten Abschnittsverwalter seines Abschnitts im Sinne des WEG erkennt jeder Wohnungs- und Teileigentümer des Abschnitts V die "Hanseatische Wohnungsbau- und Treuhandgesellschaft Gemeinnützige GmbH, 2800 Bremen, Rembertiring 27" an, und zwar bis zum Ablauf des Jahres 1985. Das Verwaltungsverhältnis verlängert sich jeweils ein Jahr stillschweigend, sofern es nicht drei Monate vor dem Ablauf aufgrund eines Mehrheitsbeschlusses der Eigentümerversammlung (§ 22) gekündigt wird.

Für das sechste Verwaltungsjahr und die folgenden Verwaltungsjahre ist gemäß § 26 WEG ein Beschluß über die erneute Verwalterbestellung erforderlich.

2. Der Abschnittsverwalter ist - soweit die Befugnisse nicht kraft Geschäftsbesorgungsvertrag der Regieverwaltung obliegen - berechtigt,
 - a) die Wohnungs- und Teileigentümer seines Abschnitts gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten,
 - b) die von den Wohnungs- und Teileigentümern seines Abschnitts zu zahlenden Umlagen einzuziehen oder einziehen zu lassen und die Beträge bei Nichtzahlung gerichtlich geltend zu machen,
 - c) die in dieser Miteigentümerordnung genannten Hausversicherungen abzuschließen und aufrechtzuerhalten,

- d) Versammlungen der Wohnungs- und Teileigentümer seines Abschnitts einzuberufen,
- e) eine geeignete Hausordnung aufzustellen und deren Einhaltung zu überwachen,
- f) Dienst- und Werkverträge namens der Wohnungs- und Teileigentümer abzuschließen und zu beenden,
- g) Gewährleistungsansprüche, die das Gemeinschaftseigentum betreffen, im eigenen Namen oder als Vertreter aller Wohnungs- und Teileigentümer geltend zu machen,
- h) den Bestand der zu Gunsten der Stadt begründeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten im Einvernehmen mit der Stadt zu gewährleisten.

Durch Eintritt in die Rechte und Pflichten dieser Miteigentümerordnung erteilt deshalb jeder Wohnungs- und Teileigentümer dem jeweiligen Abschnittsverwalter die unwiderrufliche

V o l l m a c h t

unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, die in den Wohnungs- und Teileigentumsgrundbüchern seines Abschnitts zu Gunsten der Stadt eingetragen oder einzutragenden beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten erneut zur Eintragung zu bewilligen und zu beantragen, falls sie jemals infolge einer Zwangsversteigerung erlöschen sollten.

3. Der Abschnittsverwalter ist, soweit diese Verpflichtungen nicht kraft Geschäftsbesorgungsvertrag der Regieverwaltung obliegen, den Wohnungs- bzw. Teileigentümern seines Abschnitts gegenüber verpflichtet,

- a) die Interessen der Wohnungs- bzw. Teileigentümer treuhänderisch wahrzunehmen und für die Einhaltung der Verpflichtungen aus der Miteigentümerordnung zu sorgen,
- b) für die Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinschaftlichen Räume nach Maßgabe dieser Miteigentümerordnung zu sorgen, soweit nicht nach dieser Miteigentümerordnung durch Sonderregelungen anderweitige Zu-

ständigkeiten begründet werden,

- c) bei der Eigentümersammlung seines Abschnitts einen Wirtschaftsplan vorzulegen,
- d) die für die Instandhaltung bestimmten Mittel auf einem besonderen Konto anzusammeln und lediglich für Zwecke zu verwenden, die das Grundstück betreffen,
- e) nach Maßgabe dieser Miteigentümerordnung eine jährliche Verwaltungsabrechnung vorzulegen.

4. Soweit kraft des Wohnungseigentumsgesetzes dem Abschnittsverwalter Befugnisse und Einziehungsermächtigungen zustehen, die nach dieser Miteigentümerordnung in den Verantwortungsbereich der Regieverwaltung fallen (vgl. § 8), gilt die Regieverwaltung als ermächtigt, diese Rechte im eigenen Namen geltend zu machen. Falls erforderlich, hat die Abschnittsverwaltung dazu alle erforderlichen Willenserklärungen und Vollmachten abzugeben.

Sollten die der Regieverwaltung übertragenen Befugnisse (§ 8) jemals nicht ausgeübt werden können (z.B. durch vorübergehende Vakanz der Regieverwaltung), obliegt dem jeweiligen Abschnittsverwalter die Wahrnehmung dieser Befugnisse, soweit es sich um den von ihm verwalteten Abschnitt handelt. Soweit abschnittsübergreifende Belange betroffen werden, handeln in einem solchen Fall sämtliche betroffenen Abschnittsverwalter gemeinsam für die von ihnen vertretenen Abschnitte aufgrund von Mehrheitsbeschlüssen der Abschnittsverwalter, die in diesem Fall zu einem Beschlußgremium zusammentreten, das mit 3/4-Mehrheit der vertretenen Quadratmeterflächen entscheidet.

§ 8

Regieverwaltung

1. Die Wahrnehmung der abschnittsübergreifenden Aufgaben innerhalb des Columbus-Center obliegt der Regieverwaltung. Die Regieverwaltung erfüllt diese Aufgaben nicht als Verwalter im Sinne der §§ 20 ff. WEG, sondern kraft eines Geschäftsbesorgungsverhältnisses, das mit allen Wohnungs- und Teileigentümern der ihr angeschlossenen Abschnitte durch Eintritt in die Bestimmungen dieser Miteigentümerordnung begründet wird. Als Regieverwaltung wird die

NEUE HEIMAT BREMEN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH.

bestellt, und zwar grundsätzlich für diejenige Zeitspanne, in der diese Gesellschaft grundbuchliche Eigentümerin der Ver- und Entsorgungsteileigentume Nr. 2 (Transformatorstationen), Nr. 3 (Feuerwehreinrichtungen), Nr. 4 (allgemeine Haustechnik) und Nr. 5 (Müllentsorgung) der Abschnitte I, II, III und IV und Nr. 6 des Abschnitts V ist.

Für die Laufdauer, stillschweigende Verlängerung und Kündigung des Verwaltungsverhältnisses gelten die Bestimmungen des § 7 Ziff. 1 Satz 1 und 2 über die Abschnittsverwaltung entsprechend. Eine Beendigung des Geschäftsbesorgungsverhältnisses durch Kündigung setzt gleichlautende Mehrheitsbeschlüsse aller der Regieverwaltung angeschlossenen Abschnittsgemeinschaften voraus. Eine Beendigung der Regieverwaltung durch die NEUE HEIMAT BREMEN setzt fernerhin die Benennung eines neuen Regieverwalters voraus, der bereit und imstande ist, die Ver- und Entsorgungsteileigentume Nr. 2 bis 5 der Abschnitte I bis IV und Nr. 6 des Abschnitts V zum Zeitwert - geschätzt von einem vom zuständigen Landgerichtspräsidenten zu benennenden Grundstückssachverständigen - zum Ankauf zu übernehmen.

2. Die Regieverwaltung wird bei der Durchführung ihrer Aufgaben von einem Beirat unterstützt. Der Beirat besteht aus je einem Vertreter der angeschlossenen Abschnitte. Vertreter ist der Abschnittsverwalter, wenn nicht die Abschnittsgemeinschaft durch Mehrheitsbeschluß einen anderen Vertreter, der zum Kreis der betreffenden Abschnittseigentümergeinschaft gehören muß, bestellt. Für den Beirat gelten die Bestimmungen des § 29 Abs. 2 bis 4 WEG entsprechend. Beiratsvorsitzende sind die Abschnittsvertreter der angeschlossenen Abschnitte im Jahresturnus umschichtig.
3. Die Regieverwaltung ist berechtigt und verpflichtet, folgende Einrichtungen und Anlagen zu überwachen, gleichgültig, ob sie sich in den Ver- und Entsorgungsteileigentumen Nr. 2 bis 5 der Abschnitte I bis IV und Nr. 6 des Abschnittes V, in den dazugehörigen Sondernutzungsbereichen, im Gemeinschaftseigentum der einzelnen Abschnitte (ob der Sondernutzung einzelner oder mehrerer unterworfen) oder in den Sondereigentumen selbst befinden:
 - a) Die Überwachung der Einhaltung der Nutzungsregelung für die "Mall" und die Rettungswege des Columbus-Center in Abstimmung mit der "Beitragsgemeinschaft öffentliche Widmung", soweit diese Befugnisse nicht kraft ihres Hoheitsrechts unmittelbar von der Stadt wahrgenommen werden,
 - b) die Überwachung der Einhaltung der Nutzungsregelung für die Andienungsbereiche in Abstimmung mit der "Unterhaltsgemeinschaft Andienungsbereiche".Fernerhin obliegt der Regieverwaltung die Überwachung
 - c) der Lüftung (Lüftungsanlagen, Klimaanlage, Abluftanlagen, Be- und Entlüftung Garagen),
 - d) der Heizung (Druckerhöhungsanlage und Druckhaltung, Beimischung, Umwälzung in Haupt- und Unterzentralen),

- e) der Elektrizitätsversorgung (Hauptstromversorgung, Notstromversorgung),
- f) der Sanitäreanlagen (Druckerhöhungsanlagen, Schmutzwasser-Hebeanlagen, Schwimmbadtechnik),
- g) der Sprinkleranlage,
- h) der Aufzüge,
- i) der Brandmeldeanlagen,
- j) der pneumatischen Müllentsorgung (des automatischen, elektronisch gesteuerten Programmablaufs mit Störmeldeerfassung für alle mechanisch betriebenen Anlagenteile im gesamten Zentrum),
- k) der Sperrmüllabfuhr,
- l) der Müllbeseitigung im Gewerbebereich (Müllsammlung, Mülleinspeisung in Vorzerkleinerer),
- m) der Aus- bzw. Einzüge und Großtransporte zwecks Vermeidung von Störungen des Betriebsablaufs,
- n) der Wartung und Pflege außen liegender Grünanlagen und Spielplätze unter Gewährleistung der Einheitlichkeit der Gestaltung,
- o) des baulich-ästhetischen Eindrucks der Gesamtanlage,
- p) des gesamten Wegesystems im Columbus-Center sowie des Verkehrsleitsystems und des visuellen Kommunikationssystems (Orientierungssystem für Besucher),
- q) der zentralen Hausmeisterdienste,
- r) der baulichen Einrichtungen, die die besonderen Belange der Körperbehinderten betreffen.

Die Überwachungsobliegenheiten der Regieverwaltung schließen deren Befugnis ein, die für die Abstellung von Störungen und Mängeln erforderlichen Aufträge an Dritte zu vergeben. Die Verteilung der dadurch entstehenden Kosten ist in Abschnitt V und VI dieser Miteigentümerordnung geregelt (§§ 10 ff).

4. Aufgabe der Regieverwaltung ist es ferner, Hilfskräfte für Hausmeisterdienste sowie Hilfskräfte für das technische Zentrum anzustellen, zu beaufsichtigen und ggfs. zu entlassen und die erforderlichen Dienst-, Werk- und Mietverträge mit diesen im eigenen Namen oder namens der Wohnungs- und Teileigentümer sowie etwaiger zukünftiger Eigentümer des von der Regieverwaltung betreuten Bereichs des Columbus-Center abzuschließen.

Aufgabe der Regieverwaltung ist auch die Kassenführung der "Beitragsgemeinschaft öffentliche Widmung" (vgl. § 3 Ziff. 1) und der "Unterhaltsgemeinschaft Andienungsbe- reiche" (vgl. § 3 Ziff. 2). Die Regieverwaltung ist ermächtigt, die von den kostenpflichtigen Teileigentümern, deren Eigentume zu der "Beitragsgemeinschaft öffentliche Widmung" und der "Unterhaltsgemeinschaft Andienungsbe- reiche" gehören, geschuldeten Beiträge und Vorschüsse im eigenen Namen oder als Vertreter der betreffenden Bei- trags- bzw. Unterhaltsgemeinschaft einzuziehen und er- forderlichenfalls vor den ordentlichen Gerichten einzu- klagen.

§ 9

Verwaltungsgebühren

Jeder Abschnittsverwalter erhebt Verwaltungsgebühren in Höhe von $\frac{2}{3}$ derjenigen Gebühren, die dem Höchstsatz der nach der II. Berechnungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung zulässigen Verwaltergebühren des gemeinnützigen Wohnungsbaues entsprechen. Die Regieverwaltung erhält für ihre Geschäftsbesorgung ein Entgelt in derselben Höhe. Daher zahlt jeder Wohnungs- und Teileigentümer für jedes ihm gehörige Sondereigentum Gesamtverwaltungsgebühren in Höhe von zusammen $\frac{4}{3}$ des jeweils zulässigen Höchstsatzes. Dies sind ($\frac{4}{3}$) z.Z. zusammen DM 387,-- zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer jährlich, zahlbar in gleichhohen Monatsbe- trägt vom Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit des Wohnungs- bzw.

Teileigentums an. Die Zahlung erfolgt in einer Summe an den Abschnittsverwalter. Dieser leitet die für die Regieverwaltung bestimmte Gebührenhälfte als durchlaufenden Posten an die Regieverwaltung weiter.

V.

Instandhaltung

§ 10

Instandhaltung und Instandsetzung von Sondereigentum sowie Sondernutzungsbereichen, die einzelnen zustehen

1. Die Instandhaltung und Instandsetzung der zum Sondereigentum gehörigen Räume und Gebäudeteile sowie der einem einzelnen Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordneten Sondernutzungsbereiche (vgl. § 4 Ziff. 1 - Aufteilungsplanfarbe braun) ist Angelegenheit des betreffenden Wohnungs- und Teileigentümers. Dies gilt auch für den Innenanstrich und Verglasung von Fenstern, Balkon- und Außentüren, Eingangstüren der Sondereigentume und Sondernutzungsbereiche und deren Verglasung. Jeder Wohnungs- bzw. Teileigentümer hat die in seinem Sondereigentum stehenden oder ihm zur Sondernutzung zugeordneten Gebäudeteile so instandzuhalten, daß keinem anderen Wohnungs- bzw. Teileigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.
2. Der Abschnittsverwalter, die Regieverwaltung und etwaige von diesen beauftragte Personen, die Hausmeisterdienste oder technische Dienste verrichten, insbesondere die Beauftragten der Ver- und Entsorgungsteileigentume (in den Abschnitten I bis IV Nr. 2 - Transformatorenstationen, Nr. 3 - Feuerwehreinrichtungen, Nr. 4 - Allgemeine Haustechnik und Nr. 5 - Müllentsorgung, in Abschnitt V Nr. 6) sind jederzeit berechtigt, zu angemessener Zeit nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnungs- bzw. Teileigen-

tumseinheit bzw. der ihnen zugeordneten Sondernutzungs-
bereiche mit Bezug auf notwendig werdende Arbeiten oder
Reparaturen zu überprüfen.

§ 11

Instandhaltung und Instandsetzung von Sondernutzungsbe-
reichen, die mehreren Sondernutzungsberechtigten zuste-
hen, sowie von Gemeinschaftseigentum

1. Die Instandhaltung und Instandsetzung der zum Gemeinschafts-
eigentum gehörenden öffentlich gewidmeten Flächen (vgl.
§ 3 Ziff. 1 - Aufteilungsplanfarbe ocker) obliegt der Stadt
und wird in deren Auftrag von der Regieverwaltung veran-
laßt. Die sonstigen zum Gemeinschaftseigentum gehörigen
Sondernutzungsgebiete, die mehreren zustehen (vgl. § 3
Ziff. 2 Aufteilungsplanfarbe grün der Abschnitte I bis IV)
sind von denjenigen Wohnungs- und Teileigentümern instandzu-
halten und instandzusetzen, die nach den Bestimmungen des
§ 3 der Miteigentümerordnung unterhaltsverpflichtet sind.
Die Instandhaltung und Instandsetzung der der "Unterhalts-
gemeinschaft Andienungsbereiche" überlassenen Flächen
(vgl. § 3 Ziff. 2 Aufteilungsplanfarbe grün der Abschnit-
te I bis IV) wird von der Regieverwaltung überwacht.

Die Instandhaltung und Instandsetzung der Sondernutzungs-
bereiche des Wohnturms in Abschnitt V (vgl. § 4 Ziff. 2 a
Aufteilungsplanfarbe orange) wird vom Abschnittsverwalter
überwacht. Für die in § 4 Ziff. 2 b erwähnten Sondernut-
zungsgebiete, die den Parkhausteileigentümern zugeordnet
sind, gilt die dort getroffene Regelung.

Für die Instandhaltung und Instandsetzung von Ver- und Ent-
sorgungsleitungen, die mehreren Sondereigentümern dienen,
gilt die Unterhaltsregelung der §§ 5 und 12 Ziff. 1.

2. Über die Vornahme kleinerer Instandsetzungsarbeiten entscheidet der Verwalter, dem die Überwachung der Instandhaltung und Instandsetzung unterliegt. Über die Vornahme größerer Instandsetzungsarbeiten (Anstrich von Außenfenstern, Balkon- und Außentüren sowie der Außenseiten der Loggiengeländer, Dachdecken, Instandhaltung der Treppenhäuser, Flure, Fahrstühle, der Heizungsanlage und ähnliches) und die Aufbringung der hierfür erforderlichen Mittel, sei es durch Verwendung der Instandhaltungsrücklagen, sei es durch zusätzliche Umlagen, beschließt die Versammlung der jeweils unterhalts- bzw. beitragspflichtigen Gemeinschaft in Eigentüerversammlungen (vgl. §§ 22, 23). Soweit der Bereich der "Beitragsgemeinschaft öffentliche Widmung" und der Unterhaltsbereich der "Unterhaltsgemeinschaft Andienungsbereiche" infrage stehen (vgl. § 3 Ziff. 1 und 2), beschließt deshalb die Versammlung der jeweiligen Gemeinschaft, soweit beispielsweise Arbeiten im Treppenhäuser der Wohntürme infrage stehen, die unterhaltspflichtige Wohnungseigentümergeinschaft des betreffenden Abschnitts (vgl. § 4 Ziff. 2 a), soweit Arbeiten an den Dächern oder Fassaden infrage stehen, die Gemeinschaft der Wohnungs- und Teileigentümer des betreffenden Abschnitts. Beschlüsse der "Beitragsgemeinschaft öffentliche Widmung" lassen die hoheitlichen Befugnisse der Stadt als Trägerin der Straßenbaulast unberührt.

Für die Beschlußfassung gelten die Bestimmungen der §§ 22 und 23 dieser Miteigentümerordnung.

§ 12

Instandhaltung und Instandsetzung der von der Regieverwaltung überwachten Sachbereiche

Für die Kosten, die durch die Abstellung von Störungen und Mängeln in den Überwachungsbereichen der Regieverwaltung anfallen (vgl. § 8), gilt folgende Regelung:

- a) Für die von der Regieverwaltung veranlaßte Beseitigung von Störungen und Mängeln in Sondereigentumsbereichen, Sondernutzungsbereichen und in den in den Aufteilungsplänen ocker und grün angelegten Bereichen der Unterhalts- bzw. Beitragsgemeinschaften sind grundsätzlich die betreffenden Sondereigentümer oder einzelnen Sondernutzungsberechtigten oder die Gesamtheit der Mitglieder der betreffenden Gemeinschaften kosten- bzw. beitragspflichtig.
- b) Soweit Störungen und Mängel in Sondereigentumsbereichen, Sondernutzungsbereichen oder Unterhalts- bzw. Beitragsgemeinschaftsbereichen zu beheben sind, die Anlagen betreffen, die den Bereichen mehrerer Kostenträger dienen (z.B. Versorgungs- oder Entsorgungsleitungen, die mehrere gewerbliche oder Wohnungseigentümer versorgen oder entsorgen), sind diejenigen Eigentümer kostenpflichtig, deren Nutzungssphäre betroffen wird (zum Beispiel bei einer Störung an den in der Decke der "Mall" gelegenen Leitungen, die sowohl die Wohntürme als auch die Teileigentümer der "Beitragsgemeinschaft öffentliche Widmung" versorgen, alle Eigentümergemeinschaften).
- Dies gilt entsprechend für diejenigen Fälle, in denen Störungen an außerhalb der Sondereigentums-, Sondernutzungs- und Unterhalts- bzw. Beitragsgemeinschaftsbereichen belegenen Ver- und Entsorgungsleitungen eintreten (so daß beispielsweise für eine Störungsbeseitigung, die den an der Außenwand eines Wohnturms verlaufenden Müllschacht betrifft, nur die Eigentümer des betreffenden Wohnturms kostenpflichtig sind oder bei einer Störung der Klimaanlage nur die an diese angeschlossenen Teileigentümer).
- c) Das Innenverhältnis der Kostenpflicht richtet sich nach dem Verhältnis der Quadratmeternutzflächen (einschließlich Nebenflächen) der kostenpflichtigen Eigentümer.

2. Die Regieverwaltung ist im Hinblick auf das Bedürfnis, Mängel und Störungen in ihren Überwachungsbereichen jeweils unverzüglich abzustellen, berechtigt, die Arbeiten ohne vorherige Beschlußfassung der Kostenpflichtigen in Auftrag zu geben und die entstehenden Kosten von allen kosten- bzw. beitragspflichtigen Wohnungs- und Teileigentümern oder aus den Instandhaltungsrücklagen der Abschnittsgemeinschaften und Unterhalts- bzw. Beitragsgemeinschaften im Vorschußwege anzufordern. Sie kann aber auch selbst oder durch Vermittlung der Abschnittsverwalter Umlagen erheben.

Für die Bevorschussung und Abrechnung gelten die Bestimmungen des § 15.

§ 13

Instandhaltungsrücklagen

1. Alle Wohnungs- und Teileigentümer sind verpflichtet, angemessene Instandhaltungsrücklagen zu bilden. Bis zur Neufestsetzung der Höhe der Instandhaltungsrücklagen durch die Versammlung der Eigentümer bzw. durch die Gemeinschaft der Unterhalts- bzw. Beitragsverpflichteten gelten folgende Jahressätze, die in gleich hohen Monatsraten zu zahlen sind:

- a) Jeder Wohnungs- und Teileigentümer zahlt an den Abschnittsverwalter eine jährliche Instandhaltungsrücklage von DM 1,-- pro qm Wohn- bzw. Nutzfläche seines Wohnungs- bzw. Teileigentums als allgemeine Rücklage für die Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums des betreffenden Abschnitts (Grundbeitrag).

- b) Die Wohnungs- und Teileigentümer, denen die Sondernutzungsgebiete der Wohntürme zugeordnet sind (vgl. § 4 Ziff. 2 a - Aufteilungsplanfarbe orange) zahlen an den Abschnittsverwalter darüber hinaus jährlich

DM 2,-- pro qm Wohn- bzw. Nutzfläche ihres Wohnungs- bzw. Teileigentums als Instandhaltungsrücklage für diese Sondernutzungsbereiche.

c) Die Beteiligten der "Beitragsgemeinschaft öffentliche Widmung" (vgl. § 3 Ziff. 1 - Aufteilungsplanfarbe ocker) zahlen darüber hinaus an die Regieverwaltung jährlich DM 2,-- pro qm Nutzfläche ihres Teileigentums als Instandhaltungsrücklage für die für die Beitragsgemeinschaft beitragspflichtigen Flächen..

d) Die Beteiligten der "Unterhaltsgemeinschaft Andienungsbereiche" (vgl. § 3 Ziff. 2) zahlen darüber hinaus an die Regieverwaltung jährlich DM 2,-- pro Quadratmeter Nutzfläche ihres Teileigentums als Instandhaltungsrücklage für die von der Unterhaltsgemeinschaft zu unterhaltenden Flächen.

2. Für den Fall des Rechtsübergangs des Wohnungs- bzw. Teileigentums auf einen Dritten gelten die Bestimmungen des § 18 Ziff. 5.

VI.

Bewirtschaftung

§ 14

Bewirtschaftungskosten

1. Die Bewirtschaftungskosten werden grundsätzlich nach demselben Schlüssel aufgeteilt, der für die Unterhalts-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie für die Abrechnung der Instandhaltungsrücklage gilt.

Die Bewirtschaftungskosten der Unterhalts- und Beitragsgemeinschaftsbereiche (§ 3 Ziff. 1 - Aufteilungsplanfarbe ocker - und § 3 Ziff. 2 - Aufteilungsplanfarbe grün - der Abschnitte I bis IV) tragen deshalb die jeweiligen Unterhalts- bzw. Beitragsgemeinschaften. Die Bewirtschaftungskosten der Wohntürme tragen die jeweiligen Sondernutzungsgemeinschaften jedes betreffenden Wohnturms (§ 4 Ziff. 2 a - Aufteilungsplanfarbe orange). Die Bewirtschaftungskosten der Sondernutzungsbereiche der Parkhausteileigentume tragen die jeweiligen Sondernutzungsberechtigten dieser Bereiche (§ 4 Ziff. 2 b - orange-schraffiert) und die Bewirtschaftungskosten der den einzelnen Sondereigentümern zugewiesenen Sondernutzungsbereiche deren Eigentümer (§ 4 Ziff. 1 - Aufteilungsplanfarbe braun):

Im Innenverhältnis mehrerer Verpflichteter werden die Bewirtschaftungskosten nach den Quadratmeterwohn-/ nutzflächen der verpflichteten Eigentume umgelegt (DIN 283).

2. a) Die Bewirtschaftungskosten der Ver- und Entsorgungsteileigentume Nr. 2 bis 5 der Abschnitte I bis IV und Nr. 6 des Abschnitts V und der ihnen zugeordneten Sondernutzungsbereiche, die bei der Regieverwaltung entstehen (Raumunterhaltungs- und Materialkosten, Ver- und Entsorgungskosten sowie Kapitaldienst für Fremdmittel von bis zu 1,0 Mio DM) werden grundsätzlich nach den Quadratmeterverhältnissen sämtlicher ver- und entsorgter Wohnungs- und Teileigentume und sonstiger etwa später mitversorgter Bereiche umgelegt (DIN 283). Die Personalkosten sowie Kapitalkosten für etwaige Ersatzbeschaffungen für Maschinen etc. werden nach einem Schlüssel aufgeteilt, den die Regieverwaltung entsprechend den Kostensphären, für die sie angefallen sind, aufstellt.

b) Die Müllentsorgungskosten werden nach einem Erfahrungsschlüssel umgelegt, den ein von der Regieverwaltung zu bestimmendes sachkundiges Unternehmen verbindlich feststellt (§ 317 BGB).

c) Die Heizungskosten der Sondereigentume und Sondernutzungsbereiche, deren Heizungsstränge eigene Meßuhren erhalten, werden nach dem Quadratmeterverhältnis der Nutzflächen der Eigentume, die an dieselbe Meßuhr angeschlossen sind, umgelegt.

Die Heizungskosten der Sondereigentume und Sondernutzungsbereiche, deren Heizungsstränge keine eigenen Meßuhren erhalten, werden zur Hälfte nach dem Verhältnis der beheizbaren Nutzflächen, zur anderen Hälfte nach dem Meßergebnis der Heizkostenverteiler verteilt.

d) Die Warmwasserkosten werden nach dem Meßergebnis der Meßuhren verteilt.

e) Die Kaltwasserkosten werden nach dem Meßergebnis der Meßuhren in dem Verhältnis der Quadratmeter der mit Kaltwasser versorgten Wohn-/Nutzflächen verteilt.

Wo zur Verteilung der Kosten gemäß lit. c bis e Zwischenzähler eingebaut sind, ist ihr Meßergebnis bei der Kostenverteilung zu berücksichtigen.

§ 15

Bevorschussung und Abrechnung

1. Als Vorschußbetrag für die Bewirtschaftungskosten (Treppehaus- und Flurreinigung, Gemeinschaftsraumreinigung, Treppenhausbeleuchtung, Müllentfernung, Fahrstuhlkosten, Außenreinigung, Wassergeld, Gemeinschaftselektrizität, Heizkosten, Warmwasserkosten, Versicherungsprämien, Antennengebühren etc.) zahlen die Wohnungs- und Teileigentümer des Abschnitts V monatlich diejenigen Beträge, die sich aus der Anlage zu dieser Miteigentümerordnung ergeben. Die verschiedene Vorschußkostenhöhe ergibt sich insbesondere aus dem Umstand, daß bestimmte Bereiche bestimmte Versorgungskosten über eigene Meßeinrichtungen unmittelbar abrechnen (z.B. die Parkhausteileigentümer bezüglich der Wasserkosten und Fahrstuhlelektrizität der ihnen zugewiesenen Sondernutzungsbereiche - Aufteilungsplanfarbe orange-schraffiert).
2. Der gemäß Ziff. 1 zu ermittelnde Vorschußbetrag für die Bewirtschaftungskosten ist zusammen mit den Instandhaltungsrücklagen (vgl. § 13) und den Verwaltungsgebühren (vgl. § 9) in monatlichen Raten an den Abschnittsverwalter zu zahlen, der die in der Anlage als für die Regieverwaltung bestimmten Kosten an diese weiterleitet. Die monatlichen Raten sind bis zum 3. eines jeden Monats im voraus unter Verzicht auf Aufrechnung, Minderung oder Zurückbehaltungsrecht (es sei denn, solche Rechte seien durch rechtskräftige Gerichtsentscheidung begründet) zu zahlen. Bei unpünktlicher Zahlung fällt ein Ver-

zugszins von 6 % p.a. über Bundesbankdiskont zu Gunsten der jeweils zahlungsberechtigten Kasse an, fernerhin Mahngebühren in Höhe des zehnfachen Briefportos einer Mahnung zu Gunsten des betreffenden Verwalters.

3. Über die vereinnahmten Beträge haben die empfangsberechtigten Verwalter in einer jährlichen Verwalterabrechnung abzurechnen, die vom Verwalter bis zum Ende des sechsten Monats des auf das Bewirtschaftungsjahr (Kalenderjahr) folgenden Jahres zu erstellen ist. Aus der Verwalterabrechnung müssen die Gesamtkosten, die Verteilerschlüssel sowie die Aufteilung der Kosten auf die einzelnen Bereiche ersichtlich sein; die Gesamtkosten sind zu spezifizieren und rechnerisch darzustellen; der Stadt oder einem von ihr zu benennenden Wirtschaftsprüfer sind auf Verlangen die Abrechnungsunterlagen vorzulegen. Fehlbeträge aus der Verwalterabrechnung sind innerhalb von vier Wochen beiderseits auszugleichen. Den von den Wohnungs- und Teileigentümergeinschaften gewählter Verwaltungsbeiräten und etwaigen Vertrauensleuten der Unterhalts- bzw. Beitragsgemeinschaften sowie dem der Regieverwaltung zugeordneten Beirat (§ 8 Ziff. 2) stehen das Recht auf Einsichtnahme in sämtliche Belege und Vertragsunterlagen der Verwalter in deren Büros zu. Falls Fotokopien gewünscht werden, sind deren Kosten vom Anfordernden vorzuschießen.
4. Die Verwalter haben die eingehenden Bewirtschaftungskostenvorschüsse auf Fremdgeldsonderkonten zu verwahren.

VII.

Bauliche Veränderungen

§ 16

Widerspruchsrechte der Verwalter

1. Jeder Wohnungs- und Teileigentümer ist verpflichtet, vor der Inangriffnahme von baulichen Veränderungen an seiner Wohnungs-/Teileigentumseinheit (Um-, An- und Einbauten) den Abschnittsverwalter über seine Absichten schriftlich zu unterrichten, der seinerseits die Regieverwaltung einzuschalten hat, wenn übergeordnete Belange berührt werden. Der Abschnittsverwalter und die Regieverwaltung sind berechtigt, solchen Veränderungen zu widersprechen, falls Bauteile, die nicht zum Sondereigentum des Wohnungs- bzw. Teileigentümers gehören, nachteilig berührt werden oder der ästhetische Eindruck der Anlage oder von Teilen der Anlage gestört wird. Der Abschnittsverwalter ist berechtigt, die durch die Prüfung der Veränderungspläne entstehenden eventuellen Fremdkosten dem betreffenden Wohnungs- bzw. Teileigentümer zu berechnen.
2. Ohne Einwilligung der Verwalter oder gegen den Widerspruch der Verwalter durchgeführte bauliche Veränderungen hat der Wohnungs- bzw. Teileigentümer auf Verlangen der Verwalter zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand auf eigene Kosten wiederherzustellen.

§ 17

Wiederherstellung und Wiederaufbau

1. Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so befinden die Wohnungs- und Teileigentümer über die Wiederherstellung oder den Wiederaufbau. Der Beschluß-

fassung ist ein vom Verwalter aufzustellender Aufbauplan zugrunde zu legen, der auf die Gesamtkonzeption des Columbus-Center (vgl. Abschnitt I und II dieser Miteigentümergeinschaft) Rücksicht zu nehmen hat und sich insbesondere über die Deckung der zu erwartenden Gesamtkosten auszusprechen hat.

2. Die Wohnungs- und Teileigentümer jedes Abschnitts sind untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen, wenn die Wiederherstellung oder der Wiederaufbau durch Versicherungen oder durch sonstige Ansprüche voll gesichert ist.
3. Ist die Wiederherstellung oder der Wiederaufbau unmöglich, insbesondere weil die Aufbringung des durch die Entschädigung nicht gedeckten Teils der Gesamtkosten nicht voll gesichert ist, so ist jeder Wohnungs- und Teileigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungs- oder Teileigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, den Miteigentumsanteil des betreffenden Wohnungs- oder Teileigentümers gegen Wertersatz zu übernehmen.

VIII.

Veräußerung und Vermietung

§ 18

Übertragung des Eigentums

1. Die Wohnungs- und Teileigentume sind veräußerlich und vererblich. Rechtsnachfolger treten in die Bestimmungen der Miteigentümerordnung und in die Unterhaltungs- bzw. Beitragsgemeinschaften sowie in die inzwischen gefaßten Eigentümerbeschlüsse ein. Jeder Wohnungs- bzw. Teileigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Abschnittsverwalters.

Diese Zustimmung darf nur versagt werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Als wichtiger Grund gilt insbesondere die vom Erwerber beabsichtigte - oder insbesonders die nach anzunehmende - Nutzung von Wohnungseigentum zu gewerblichen Zwecken, die eine Belästigung anderer Wohnungs- oder Teileigentümer mit sich bringen könnte.

Versagt der Abschnittsverwalter die Zustimmung, so kann seine Zustimmung durch die Zustimmung der Mehrheit der zum Abschnitt gehörenden Eigentümer ersetzt werden. Die Mehrheit ist nach dem Stimmrechtsverhältnis zu berechnen, das gemäß § 22 dieser Miteigentümerordnung auch für Beschlüsse über die Abänderung dieser Miteigentümerordnung gilt.

2. Der Zustimmung des Abschnittsverwalters bedarf es nicht, wenn die Stadt ein ihr gehöriges Teileigentum veräußert oder wenn das Wohnungs- bzw. Teileigentum im Wege der Zwangsversteigerung veräußert werden soll und das Verfahren von dem Gläubiger eines Grundpfandrechts betrieben wird, das auf diesem haftet.

Gleiches gilt, wenn der Gläubiger eines derartigen Grundpfandrechts das Wohnungs- bzw. Teileigentum er-
steigert hat, für den Fall der Weiterveräußerung
durch ihn.

3. Die Teileigentümer derjenigen Teileigentume, die zur
"Beitragsgemeinschaft öffentliche Widmung" gehören
(vgl. Abschnitt III § 3 Ziff. 1), bedürfen zur Ver-
äußerung ihres Teileigentums zusätzlich der Zustim-
mung der Stadt. Diese Zustimmung darf nur versagt
werden, wenn und solange Rückstände an Unterhaltsbei-
trägen im Sinne des Abschnitts III § 3 Ziff. 1 beste-
hen. Sie soll unter dem Vorbehalt erteilt werden, daß
der Erwerber die Beitragspflicht für zukünftig fällig
werdende Beiträge oder Vorschüsse in einer notariell
zu beurkundenden Schuldurkunde für einen Schätzzeit-
raum von drei Jahren anerkennt und auf Verlangen den
Betrag innerhalb der Grenzen von 80 % des Verkehrs-
werts dinglich absichert.
4. Die Teileigentümer derjenigen Teileigentume, die zur
"Unterhaltsgemeinschaft Andienungsbereiche" gehören
(vgl. Abschnitt III § 3 Ziff. 2), bedürfen zur Veräus-
serung zusätzlich der Zustimmung der Regieverwaltung.
Die Zustimmung darf nur versagt werden, wenn und solan-
ge Rückstände an Unterhaltskosten im Sinne des Ab-
schnitts III § 13 Ziff. 1 bestehen. Sie soll unter dem
Vorbehalt erteilt werden, daß der Erwerber die Unter-
haltskostenpflicht für zukünftig fällig werdende Bei-
träge oder Vorschüsse in einer notariell zu beurkun-
denden Schuldurkunde für einen Schätzzeitraum von
drei Jahren anerkennt.
5. Beim Rechtsübergang des Wohnungs- bzw. Teileigentums
geht der Anteil an der Instandhaltungsrücklage und an
sonstigen Guthaben (insbesondere an den Rücklagen
der Beitrags- und Unterhaltsgemeinschaften) auf den

Erwerber über. Der Veräußerer hat keinen Anspruch auf Auseinandersetzung wegen der Instandhaltungsrücklage und sonstiger Guthaben und auf Auszahlung seiner Anteile hieran. Ebenso geht die Verpflichtung aus etwaigen Zahlungsrückständen auf den Erwerber über.

Es ist daher zu empfehlen, diese Umstände bei der Bemessung des Veräußerungspreises zu berücksichtigen.

§ 19

Vermietung

1. Jeder Wohnungs- und Teileigentümer kann sein Sondereigentum mit dem ggfs. diesem zugeordneten Sondernutzungsbereich vermieten, verpachten oder anderen zum Gebrauch überlassen. In diesem Falle haftet er für Verstöße gegen die Bestimmungen dieser Miteigentümerordnung und der im Bedarfsfalle aufzustellenden Nutzungsordnung und/oder Hausordnung wie für eigene Verstöße.
2. Im Falle eines solchen Verstoßes ist der Wohnungs-/Teileigentümer auf Verlangen des Verwalters oder der Regieverwaltung verpflichtet, den Nutzungsberechtigten schriftlich abzumahnern und bei wiederholten Verstößen entweder
 - a) den Miet- bzw. Gebrauchsüberlassungsvertrag zu kündigen oder
 - b) das Kündigungsrecht aus dem Vertrage an die vom Verwalter vertretene Eigentümergemeinschaft abzutreten.
3. Jeder Mieter, Pächter oder Gebrauchsübernehmer muß vor Abschluß des Vertrages, der sein Nutzungsrecht begründen soll, mit den für die Nutzungsrechte wesentlichen Bestimmungen der Miteigentümerordnung, etwaiger sie ergänzender Miteigentümerbeschlüsse und etwa aufgestellter Hausordnungen vertraut gemacht werden.

Falls Untermiet- bzw. Unterpachtverträge bestehen, gilt diese Bestimmung sinngemäß für die vom Wohnungs- bzw. Teileigentümer zu begründende Verpflichtung des Mieters bzw. Pächters, für die Beendigung des betreffenden Untermiet- bzw. Unterpachtverhältnisses zu sorgen.

IX.

Schadenshaftung und Versicherung

§ 20

Schadenshaftung

1. Jeder Wohnungs- und Teileigentümer haftet für vorsätzliche oder fahrlässige Beschädigung oder unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums. Das gleiche gilt, wenn der Schaden durch Personen verursacht worden ist, die seinem Hausstand oder Wirtschaftsbereich angehören oder für ihn tätig sind.

Das gleiche gilt ferner für Personen, denen der Wohnungs- bzw. Teileigentümer die Benutzung der zum Sondereigentum oder zur Sondernutzung gehörenden Räume (etwa miet- oder pachtweise) überlassen hat.

2. Absatz 1 gilt bei Beschädigung des Sondereigentums oder des Sondernutzungsbereiches anderer Wohnungs-/Teileigentümer entsprechend.

§ 21

Versicherung

Der Abschnittsverwalter ist verpflichtet, für die Wohnungs- und Teileigentümer des von ihm verwalteten Abschnitts folgende Versicherungen aufrechtzuerhalten, deren Kosten der jeweilige Wohnungs- und Teileigentümer im Rahmen des Hausgeldes trägt:

- a) eine Gebäude-Feuer-Versicherung,
- b) eine Leitungswasserschadenversicherung,
- c) eine Sturmschadenversicherung,
- d) eine Grundstücks- und Gebäudehaftpflichtversicherung.

Der Abschnittsverwalter ist verpflichtet, für die Auswahl des Versicherers zwei Angebote einzuholen, die vergleichbare Versicherungsleistungen anbieten.

Die Sachversicherungen sind, soweit möglich, zu gleitendem Neuwert bzw. durch Zusatzversicherung bis zur Höhe des zur baulichen Standardausstattung erforderlichen Wiederherstellungsaufwandes abzuschließen.

Etwaige Versicherungszuschläge wegen der gewerblichen Nutzungen tragen allein die Eigentümer, deren Teileigentume diese Zuschläge verursachen.

X.

Eigentümerversammlungen

§ 22

Abschnittsversammlungen

1. Entsprechend den Bestimmungen des Wohnungseigentumsge-
setzes finden jährliche Versammlungen jeder Wohnungs-
und Teileigentümergeinschaft statt, die der Verwal-
ter unter Mitteilung der Tagesordnungspunkte schrift-
lich einberuft. Eine Einberufung durch den Verwalter
hat auch stattzufinden, wenn 1/10 der Stimmen der Eigen-
tümer jedes Abschnitts dies fordert.
2. In den Eigentümerversammlungen entfallen auf jedes Woh-
nungs- und Teileigentum soviel Stimmen, wie sich aus
dem Zählerbruchteil seines Miteigentumsanteils ergibt.
Insgesamt sind also 100.000 Stimmen vorhanden. Um dem
Umstand Rechnung zu tragen, daß bestimmte Teileigen-
tümer - insbesondere die Stadt und die Käufer der Mehr-
zahl der gewerblichen Eigentume - auch entsprechend ho-
he Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten aufbringen
müssen, gilt für die Stimmrechtsregelung nicht das Kopf-
prinzip, sondern das Wertprinzip.

Vertretung mit schriftlicher Vollmacht in der Eigentü-
merversammlung ist zulässig. Wegen der Vertretungsbe-
fugnis mehrerer Eigentümer eines Eigentums füreinander
und wegen der einheitlichen Ausübung des Stimmrechts
wird auf § 25 verwiesen.

3. Die Eigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn minde-
stens 51 der Stimmen, die gleichzeitig mehr als die Hälft-
e sämtlicher Miteigentumsanteile auf sich vereinigen,
anwesend oder vertreten sind. Ist keine Beschlußfähigkeit
gegeben, so ist eine mit einer Ladungsfrist von 14 Tagen
einzubrufende zweite Versammlung ohne Rücksicht auf die

Zahl der anwesenden Stimmberechtigten jedenfalls beschlußfähig. Wenn Beschlüsse gefaßt werden sollen, deren Beschlußthema in der dem Einladungsschreiben beizufügenden Tagesordnung nicht erwähnt wird, ist jeder Eigentümer berechtigt, die Beschlußfähigkeit der Eigentümerversammlung anzugreifen, sofern er glaubhaft darlegt, daß ihm durch den vorgeschlagenen Beschluß innerhalb dreier Jahre Vermögensnachteile von mehr als DM 1.000,-- entstehen könnten.

4. Als Vertreter der Interessen der Eigentümer- insbesondere auch als Prüforgan der von den Verwaltern zu erstellenden Abrechnungen (vgl. § 15)- kann die Eigentümerversammlung einen Verwaltungsbeirat bestellen, der sich seine Geschäftsordnung selbst gibt.

§ 23

Versammlungen der Unterhalts- und Beitragsgemeinschaften

1. Die Bestimmungen des § 22 gelten sinngemäß für folgende Gemeinschaften, die nach dieser Miteigentümerordnung für bestimmte abschnittsübergreifende und abschnittsinterne Wirtschaftsbereiche zu bilden sind:

- a) für die "Beitragsgemeinschaft öffentliche Widmung" (§ 3 Ziff. 1 - Aufteilungsplanfarbe ocker),

- b) für die "Unterhaltsgemeinschaft Andienungsbereiche" (§ 3 Ziff. 2 - gültig für TE Nr. 5 und 118 - Aufteilungsplanfarbe grün - in den Abschnitten I bis IV),

- c) für die Unterhaltsgemeinschaft, die sich aus der Sondernutzung des Wohnturmes ergibt (§ 4 Ziff. 2 - Aufteilungsplanfarbe orange).

Die Versammlungen der Gemeinschaften zu c) sollen möglichst zeitlich und räumlich mit der Abschnittsversammlung des betreffenden Abschnitts (§ 22) verbunden werden.

2. Abweichend von der Regelung des § 22 richten sich die Stimmrechtsverhältnisse in den Unterhalts- und Beitragsgemeinschaften nach den Quadratmeterwohn-/nutzflächen der stimmberechtigten Wohnungs- bzw. Teileigentume (pro qm Sondereigentumsfläche eine Stimme).

Die "Beitragsgemeinschaft öffentliche Widmung" kann Beschlüsse nur unter Berücksichtigung der nach dem im Bremischen Landesstraßengesetz der Stadt vorbehaltenen Hoheitsrechte treffen.

XI.

Hinweis auf besondere Einrichtungen innerhalb des
Columbus-Center

§ 24

1. Einstellplätze in den Parkhausteileigentumen

Die Pkw-Einstellplätze gehören zu den Parkhausteileigentumen, in denen sie sich befinden. Auch wenn die Stadt Eigentümerin dieser Parkhausteileigentume ist, wird dadurch kein Recht für die Wohnungs- und Teileigentümer begründet, die Einstellplätze kostenlos zu benutzen. Vielmehr steht es jedem Wohnungs- und Teileigentümer frei, wegen des Abschlusses von Mietverträgen mit der von den Parkhausteileigentümern eingesetzten Instanz zu verhandeln.

Der aus- und eingehende Pkw-Verkehr darf die Funktionen des Columbus-Center nicht behindern. Die von dem Betreiber der Parkhausteileigentume aufzustellende Nutzungsordnung ist zu beachten.

Der jeweilige Eigentümer der acht Parkhausteileigentume der Abschnitte I, II, IV und V hat das Recht, die innerhalb der Parkhausteileigentume gelegenen dauernd abmarkierten Pkw-Einstellplätze in selbständige Teileigentume umzuwandeln (vgl. § 3 Abs. 2 Satz 2 WEG). Dies darf - um den wirtschaftlichen Gehalt der Bestimmungen dieser Miteigentümerordnung aufrechtzuerhalten - nur in der Weise geschehen, daß

- a) die außerhalb der vorgenannten Einstellplätze befindlichen Flächen des umgewandelten jetzigen Parkhausteileigentums, die dadurch Gemeinschaftseigentum werden, in den Sondernutzungsbereich des oder der Eigentümer

der neu geschaffenen Pkw-Einstellplatzteileigentume fallen (mit den sich daraus gemäß §§ 4 ff ergebenden Unterhaltspflichten),

- b) das Stimmrechtsverhältnis innerhalb der Abschnittsgemeinschaft nicht geändert wird (also auf die Summe der neu gebildeten Teileigentume nicht mehr Stimmen entfallen, als sie auf das alte Teileigentum entfielen) und
- c) die Überwegungsrechte der übrigen Berechtigten (vgl. § 6 Ziff. 4) nicht berührt werden.

2. Rechte und Pflichten im Verhältnis zum Nachbargrundstück Karstadt AG

In einem Vertrag zwischen der NEUE HEIMAT BREMEN und der Karstadt AG haben die Beteiligten jenes Vertrages folgende Vereinbarungen getroffen, die sich auf Leitungsrechte (§ 4 nachfolgend Buchst. a), die Angrenzung an das Parkhaus (§ 5 nachfolgend Buchst. b) und auf Bohrpfähle (§ 6 nachfolgend Buchst. c) beziehen.

Alle Wohnungs- und Teileigentümer des Abschnitts V übernehmen die sich aus den folgenden Vereinbarungen ergebenden Rechte und Pflichten mit der Verpflichtung, für die Weiterverpflichtung ihrer Rechtsnachfolger zu sorgen.

Zur Kennzeichnung der sich aus der Vereinbarung der NEUE HEIMAT und Karstadt AG ergebenden und durch diese Miteigentümerordnung übernommenen Rechte und Pflichten wird dieser Miteigentümerordnung ein Lageplan zur Erläuterungszwecken beigelegt.

a) § 4 Leitungsrechte

Die KARSTADT AG bewilligt und die NEUE HEIMAT beantragt die Eintragung folgender Dienstbarkeit zu Lasten des im Grundbuch von Bremerhaven Blatt 1571 als Bestand Nr. 4 eingetragenen Flurstücks 45 der Flur 42 sowie nach Zuschreibung der Flurstücke 39/1 und 44/1 derselben Flur auch zu Lasten dieser Flurstücke der Gemarkung Bremerhaven.

"Recht der jeweiligen Eigentümer des in den Grundbüchern von Bremerhaven Blätter 1983 bis 1990 eingetragenen Grundbesitzes, auf den Flurstücken 45, 39/1 und 44/1 der Flur 42 der Gemarkung Bremerhaven, Schmutz-, Regenwasser- und Trinkwasserleitungen zu haben, zu unterhalten, zu warten und zu erneuern."

Der Leitungsverlauf ist in dem beiliegenden Lageplan farblich dargestellt.

Außerhalb des Grundbuches sind sich die Beteiligten über folgendes einig:

1. Die Kosten der Kanal- und Leitungsherstellung mit Ausnahme der Anschlußkosten an das öffentliche Netz (s. § 4 Abs. 2) werden von der NEUE HEIMAT getragen. Eventuelle Schäden an den Leitungen, die infolge der Baumaßnahmen der KARSTADT AG entstehen, werden von Karstadt getragen.
2. Die NEUE HEIMAT gestattet Karstadt die Anbindung an die vorgenannten Schmutz- und Regenwasserleitungen nach Maßgabe der folgenden Vereinbarungen:
 - a) Die Anschlußkosten für eine gemeinsame Anbindung Karstadt-Columbus-Center an das öffentliche Netz werden hälftig zwischen NEUE HEIMAT und Karstadt getragen.

- b) Die Anbindung des Karstadt-Kaufhauses an die Schmutz- und Regenwasserleitung ist in der Weise vorzunehmen, daß die Anschlußleitungen nur über einen Reinigungsschacht, der direkt auf der Rohrtrasse steht und auch als Absturzschacht benutzt werden kann, erfolgt. Die Anbindung der Rohrleitung soll sohlengleich erfolgen. Dieser Rohrschacht ist Beginn der gemeinsamen Rohrtrasse. Die Kosten der Anbindung trägt Karstadt. In soweit erstreckt sich die gemeinsame Rohrleitung beginnend vom Übergabeschacht Karstadt bis zur Einspeisung in das öffentliche Netz (Anschluß-Bauwerk). Die gemeinsame Rohrtrasse und die Rohrschächte (Anschluß Karstadt) sind ebenfalls in dem vorerwähnten beigegeführten Lageplan dargestellt.
- c) Die Kosten für Wartung, Unterhaltung und eventuelle Erneuerung der gemeinsam genutzten Rohrtrasse werden von jeder Partei zur Hälfte getragen.
- d) Im Fall der Verstopfung der gemeinsam benutzten Rohrtrasse soll folgende Regelung gelten:
- Verstopfungen in der Schmutz- und Regenwasserleitung, deren Verursacher nicht festgestellt werden kann, sind kostenmäßig zu halbieren. Sollte sich der Verursacher eindeutig feststellen lassen, so trägt dieser die gesamten Kosten.
- e) Die Aufträge über Leistungen, deren Kosten von den Vertragsparteien anteilmäßig getragen werden, sind von der NEUE HEIMAT zu vergeben und abzurechnen.
- Über die KARSTADT zuzurechnenden Leistungen sind gesonderte Rechnungen (mit Umsatzsteuerausweis) zu erstellen.

b) § 5 Angrenzung an das Parkhaus

1. Für die Fertigstellung des Parkhauses im Bauabschnitt V bedarf es während der Bauzeit dieser Maßnahme einer provisorischen Parkhauszufahrt über den zur Veräußerung stehenden Grundstücksteil, der dem Ladehof der KARSTADT AG zugeschlagen werden soll. Die Zufahrtmöglichkeit ist der NEUE HEIMAT bzw. einer von dieser benannten Rechtsnachfolgerin (Parkhausgesellschaft) zu gestatten. Die NEUE HEIMAT bzw. eine Rechtsnachfolgerin werden bemüht sein, die Beeinträchtigungen des Andienungsverkehrs nach Art und Dauer so gering wie möglich zu halten. Schäden während der Dauer der Benutzung des Ladehofes durch die NEUE HEIMAT (oder berechnigte Dritte) werden von dieser getragen.

2. An den Grenzen der Flurstücke 39/1 und 44/1 duldet Karstadt die Grenzbebauung der Parkhausteileigentume, die gegenüber den vorgenannten Flurstücken im wesentlichen luft- und emissionsdurchlässig bleiben sollen und stimmt, falls dies von der NEUE HEIMAT bzw. deren Rechtsnachfolgerin für erforderlich gehalten werden sollte, der Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten zu.

c) § 6 Grunddienstbarkeit für Bohrpfähle

In dem zur Veräußerung stehenden Grundstücksteil sind zwischenzeitlich insgesamt fünf Großbohrpfähle eingebracht worden, von denen drei zur Lastabtragung für aufgehende Bauteile des Bauabschnitts V benötigt werden. Die drei zur Lastabtragung erforderlichen Pfähle und die Auflagerungen sind von der KARSTADT AG zu dulden. Eine Beeinträchtigung

des oberirdisch stattfindenden Andienungsverkehrs ist nicht gegeben.

Zur Sicherung dieses Rechts soll folgende Grunddienstbarkeit eingetragen werden:

"Die KARSTADT AG bewilligt und die NEUE HEIMAT beantragt, in das Grundbuch der gemäß § 2 dieses Vertrages aufgelassenen Flurstücke folgende Grunddienstbarkeit einzutragen:

Recht des jeweiligen Eigentümers des im Grundbuch von Bremerhaven Blatt 1986 eingetragenen Grundbesitzes, auf den Flurstücken 39/1 und 44/1 der Flur 44 der Gemarkung Bremerhaven an den jetzt vorhandenen Stellen drei Bohrpfähle als Stützung des auf dem berechtigten Grundbesitz errichteten Bauwerks zu haben, zu unterhalten und ggf. zu erneuern."

3. Antennenanlage

Alle Wohnungs- und Teileigentümer der Abschnitte I bis V sind an eine Gemeinschaftsantennenanlage angeschlossen. Das Benutzungsentgelt ist in einem Antennenanschlußvertrag geregelt.

Die Bundespost ist berechtigt, Fernmeldeleitungen innerhalb des Columbus-Center zu verlegen und zu unterhalten, und zwar auch insoweit, als dies in dem Sondereigentum der einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer erfolgt.

4. Überbauungen

Geringfügige Überbauungen zwischen einzelnen Abschnitten und fremden Angrenzern sind gegenseitig gestattet, wobei der überbauende Eigentümer den überbauten Eigentümer von etwaigen sich daraus ergebenden Nachteilen freihält.

XII.

Allgemeine Bestimmungen

§ 25

Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungs- oder
Teileigentum

Steht das Wohnungs- oder Teileigentum mehreren Personen, insbesondere Ehegatten, zu, so haften diese Personen für sämtliche Verpflichtungen aus dieser Miteigentümerordnung als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, daß Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für oder gegen jeden von ihnen wirken. Sie bevollmächtigen einander gegenseitig, Erklärungen mit rechtsverbindlicher Wirkung für den oder die anderen Berechtigten abzugeben oder zu empfangen. Dies gilt insbesondere für das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung und in den sonstigen Beschlußgremien, das die Miteigentümer eines Eigentums nur einheitlich ausüben können.

§ 26

Abänderung der Miteigentümerordnung

Soweit das Wohnungseigentumsgesetz und die sonstigen gesetzlichen Vorschriften nicht entgegenstehen, sind die Bestimmungen der Miteigentümerordnung jedes Abschnitts mit 2/3 Mehrheit sämtlicher vorhandenen Stimmen, also mit 66.667 Stimmen, abänderlich. Bestimmungen, welche abschnittsübergreifende Rechte oder die Gesamtbelange des Columbus-Center betreffen, bedürfen der gleichlautenden Änderung der Statuten aller betroffenen Abschnitte und Unterhalts- und Beitragsgemeinschaften (vgl. § 23).

§ 27

Wohn-/Nutzflächenschlüssel

Soweit die Quadratmeter von Wohn- und Nutzflächen nach dieser Miteigentümerordnung und ihrer Anlage zum Aufteilungsschlüssel für irgendwelche Kosten bestimmt worden sind, braucht sich der effektive bauliche Endzustand nicht mit den angegebenen Quadratmetergrößen zu decken. Es findet daher keine Neuberechnung von Kosten statt, wenn sich eine Abweichung der Quadratmetergrößen ergeben sollte, es sei denn, diese Bestimmung selbst würde mit der gemäß § 26 erforderlichen Stimmenmehrheit außer Kraft gesetzt.

§ 28

Teilnichtigkeitsklausel

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser Miteigentümerordnung ungültig sein oder werden, sollen die übrigen Bestimmungen gleichwohl uneingeschränkt gelten. Die ungültige Bestimmung soll dann in eine Bestimmung umgedeutet werden, die der ungültigen Bestimmung wirtschaftlich am nächsten kommt; ergänzend gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes. Satz 1 und 2 gelten entsprechend, wenn sich bei der Auslegung oder Durchführung dieser Miteigentümerordnung eine ergänzungsbedürftige Lücke herausstellen sollte.

