Dr. BERNHARD v. SCHWEINITZ

Dr. DETLEF THOMSEN

Dr. JÜRGEN BREDTHAUER

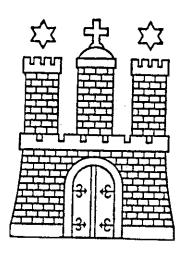
Dr. ANDRE VOLLBRECHT

Dr. MICHAEL COMMICHAU

NOTARE 1

Gänsemarkt 50 · 20354 Hamburg Postfach 301280 · 20305 Hamburg

Telefon: (040) 355530 Telefax: (040) 35553300



# BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT

Verhandelt in dieser Freien und Hansestadt Hamburg

6. (sechsten) November 1998 (neunzehnhundertachtundneunzig).

or mir,

dem Hamburgischen Notar

Dr. Detlef Thomsen

Urkundenrolle Nr. 6145/1998

lu

erschien heute in meinen Amtsräumen, Gänsemarkt 50:

Frau <u>Gisela</u> Karin Richter-Hansen geb. Richter, Grundstücks- und Wohnungskauffrau, Anschrift: Heegbarg 14, 22391 Hamburg, mir, dem Notar, von Person bekannt,

handelnd als Einzelprokuristin mit der Befugnis zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken für die im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg - HRB 42 150 - eingetragene Firma Danziger & Weibezahl Immobiliengesellschaft mbH, Hamburg, Anschrift: Heegbarg 14, 22391 Hamburg.

Gleichzeitig bescheinige ich, der Notar, gemäß § 21 BNotO aufgrund heute erfolgter Einsichtnahme in das Handels-register des Amtsgerichts Hamburg - HRB 42 150 -, daß Frau Gisela Richter-Hansen geb. Richter als Einzelprokuristin zur Vertretung der Firma Danziger & Weibezahl Immobiliengesellschaft mbH, Hamburg, befugt ist, und zwar auch zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken.

Die Erschienene erklärte in ihrer eingangs genannten Eigenschaft zu meinem Protokoll folgende

### AUFTEILUNG EINES GRUNDSTÜCKS IN WOHNUNGSEIGENTUM

#### NEBST MITEIGENTUMSORDNUNG

Teil I

## Begründung von Wohnungseigentum

§ 1

#### Grundstück

Die Firma Danziger & Weibezahl Immobiliengesellschaft mbH, Hamburg, ist alleinige Eigentümerin des Grundstücks in 22949 Ammersbek, Kolberger Str. 4 a - 4 d, 6 a - 6 d, 8 a - 8 d und 10 a - 10 d, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Ahrensburg von Ammersbek Blatt 1065, Flurstücke 11/9 und 11/37 der Flur 6/7550, Gemarkung Hoisbüttel, groß 18.287 gm.

Auf diesem Grundstück befinden sich vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 96 Wohnungen sowie 40 Kfz-Stellplätze im Freien.

#### Teilung

- (1) Der Eigentümer teilt das Eigentum an dem vorgenannten Grundstück gemäß § 8 WEG derart in Miteigentumsanteile auf, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an den jeweils bestimmten Räumlichkeiten entsprechend dem Aufteilungsplan nach Maßgabe der nachstehenden Bestimmungen und der in der Anlage 1 zu diesem Protokoll enthaltenen Angaben verbunden ist.
- (2) Die Wohnungen bzw. die nicht zu Wohnzwecken dienenden Raumeinheiten sind gemäß § 3 Abs. 2 WEG in sich abgeschlossen. Der Aufteilungsplan und die Abgeschlossenheitsbescheinigung des Kreises Stormarn vom 10. Juni 1998 (Gz.: 60/44-WEG) lagen bei Beurkundung im Original vor. Auf die Verlesung bzw. Vorlage zur Durchsicht und Beifügung dieser Unterlagen wird gemäß § 13 a BeurkG verzichtet. Diese Unterlagen sollen Bestandteil dieser Urkunde sein.

§ 3

### Begriffsbestimmungen und Gegenstand des Wohnungseigentums

(1) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Sondernutzungsrecht ist das alleinige Recht eines Eigentümers zur Nutzung von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums.

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

- (2) Gegenstand des Sondereigentums sind die in § 2 Absatz (1) dieser Urkunde bezeichneten Räumlichkeiten sowie die dazu gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Eigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. In teilweiser Ergänzung dieser Bestimmung wird festgelegt, daß zum Sondereigentum gehören:
  - a) soweit rechtlich zulässig, die innerhalb und außerhalb der Wohnungen befindlichen Einrichtungen und Anlagen, soweit sie nicht gemeinschaftlichem Gebrauch, sondern ausschließlich einem Sondereigentum zu dienen bestimmt sind,

- b) hinsichtlich der Wohnungen insbesondere der Fußbodenbelag einschließlich Estrich, Deckenputz, Wandputz und Wandverkleidungen, Einbauten, Wasch- und Badeeinrichtungen, Wandschränke, Zu- und Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen von den Hauptsträngen an innerhalb der in § 2 Absatz (1) genannten Räume, Heizkörper sowie die Innenseiten der Fenster einschl. der Beschläge und Verglasung und die Innenseiten der Wohnungseingangstüren.
- (3) Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Absatz (2) zum Sondereigentum gehören, sowie insbesondere
  - a) der Grund und Boden, die nicht zum Gebäude gehörenden Anlagen des Grundstücks und die Gartenanlage;
  - b) diejenigen Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, wie Fundamente, tragende Konstruktionen, Dach und Außenwände;
  - c) alle Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Eigentümer dienen;
  - d) das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrücklage.
- (4) Gegenstand der Sondernutzungsrechte sind
  - a) die im anliegenden Lageplan (Anlage 2) mit G 1, G 2, G 7, G 8, G 13, G 14, G 19, G 20, G 25, G 26, G 31, G 32, G 37, G 38, G 43, G 44, G 49, G 50, G 55, G 56, G 61, G 62, G 67, G 68, G 73, G 74, G 79, G 80, G 85, G 86, G 91 und G 92 bezeichneten Gartenflächen
  - b) im anliegenden Lageplan (Anlage 2) mit den Nrn. P 1 -P 40 bezeichneten Kfz-Stellplätze im Freien.

Die Wohnungseigentümer sind aufschiebend bedingt durch die positive Zuweisung der Nutzungsbefugnis gemäß Absatz (5) von dem Gebrauch der Stellplätze ausgeschlossen.

(5) Die Firma Danziger & Weibezahl Immobiliengesellschaft mbH, ist berechtigt, an diesen Kfz-Stellplätzen, an denen das Mitgebrauchsrecht gemäß vorstehendem Absatz (4) ausgeschlossen ist, positive Sondernutzungsrechte durch Vereinbarung einzelnen Wohnungseigentumseinheiten zuzuweisen. Diese Zuweisung bedarf der notariellen Beurkundung und erfolgt grundsätzlich in den Kaufverträgen über die einzelnen Wohnungen.

#### Teil II

### Bestimmungen über das Verhältnis der Eigentümer untereinander und über die Verwaltung (Miteigentumsordnung)

§ 4

#### Grundsatz

Das Verhältnis der Eigentümer untereinander und die Verwaltung bestimmen sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG, soweit in dieser Urkunde nicht etwas anderes bestimmt ist.

§ 5

#### Gebrauchsregelung

- (1) Jeder Eigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums sowie des Gemeinschaftseigentums, das sich im Bereich seines Sondereigentums befindet und ausschließlich diesem zu dienen bestimmt ist. Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen.
- (2) Wohnräume dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung ist der Eigentümer nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters berechtigt; sie kann widerruflich erteilt werden.
- (3) Jede auch nur teilweise Gebrauchsüberlassung des Wohnungseigentums an Dritte ist dem Verwalter zuvor unter Angabe des Namens des Nutzers schriftlich anzuzeigen und bedarf soweit sie nicht ausschließlich Wohnzwecken dient der schriftlichen Einwilligung des Verwalters. Der Eigentümer hat jeden, dem er den Gebrauch überläßt, zu verpflichten, die aus dem Gemeinschaftsverhältnis folgenden Pflichten einzuhalten.
- (4) Veränderungen an Heizkörpern, die zu einer Erhöhung des Wärmeverbrauchs führen können, bedürfen der schriftlichen Einwilligung des Verwalters.
- (5) Die Anbringung von Reklame-, Firmenschildern, Markisen oder dergleichen bedarf der schriftlichen Einwilligung des Verwalters.
- (6) Die Einwilligung gemäß den Absätzen (2) bis (5) kann nur aus einem wichtigen Grund versagt oder widerrufen werden. Sie kann auch von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Eigentümer oder Hausbewohner befürchten läßt oder den Charakter der Gesamtanlage beeinträchtigt.

- (7) Erteilt der Verwalter eine beantragte Einwilligung gemäß den Absätzen (2) bis (5) nicht oder nur unter Auflagen oder widerruft er eine Einwilligung, so kann der betroffene Eigentümer einen Beschluß gemäß § 25 WEG herbeiführen.
- (8) Art und Weise der Ausübung der dem Eigentümer zustehenden Rechte zur Nutzung des Sondereigentums und zur Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums werden durch die diesem Protokoll als Anlage 3 beigefügte Hausordnung geregelt. Eine Änderung der Hausordnung kann durch die Eigentümer beschlossen werden. Im übrigen wird die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums von dem Verwalter ausgeübt.

§ 6

# Übertragung des Wohnungseigentums

- (1) Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die rechtsgeschäftliche Übertragung des Wohnungseigentums ist dem Verwalter unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
- (2) Der Veräußerer kann nicht verlangen, daß das Verwaltungsvermögen auseinandergesetzt und ihm sein Anteil ausgezahlt wird.

§ 7

# Instandhaltung und Instandsetzung

- (1) Jeder Eigentümer hat die Gebäudeteile, Anlagen und Teile von diesen, die in seinem Sondereigentum stehen, ihm zur Sondernutzung überlassen sind oder sich als Gemeinschaftseigentum im Bereich seines Sondereigentums befinden und ausschließlich diesem zu dienen bestimmt sind, ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen, und zwar auf eigene Kosten. Dies gilt unbeschadet seiner etwaigen Ersatzansprüche auch dann, wenn Schäden durch Dritte oder durch höhere Gewalt verursacht worden sind.
- · (2) Diese Verpflichtung erstreckt sich insbesondere auf
  - a) den Fußboden- und Balkonbelag, den Wand- und Deckenputz, nicht jedoch auf die Fassade einschließlich ihres Farbanstriches,
  - b) die Türen und Fenster einschließlich Rahmen und Verglasung (ausgenommen hiervon ist der Farbanstrich der Außenseiten der Wohnungsabschlußtüren sowie der Fenster und Fenstertüren und deren Versiegelung von außen),

- die Versorgungs-, Entsorgungs- und sonstigen Leitungen, jedoch nur ab den Abzweigungen von der Hauptleitung; soweit sich diese Leitungen im Bereich seines Sondereigentums befinden, aber nicht ausschließlich seinem Sondereigentum zu dienen bestimmt sind, hat der Eigentümer jedoch für deren ordnungsgemäßen Anstrich zu sorgen.
- (3) Das Gemeinschaftseigentum wird im übrigen durch den Verwalter zu Lasten der Eigentümer instandgehalten und bei Beschädigung instandgesetzt. Soweit erforderlich, hat ein Eigentümer in allen diesen Fällen Einwirkungen auf sein Sondereigentum zu dulden und insbesondere Zugangsmöglichkeiten zu gewährleisten.
- (4) Die Eigentümer sind zur Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage für dasjenige gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet, auf das sich ihr Recht zur Mitbenutzung gemäß § 5 Absatz (1) erstreckt. Ein aus der Gemeinschaft ausscheidender Eigentümer kann von der Gemeinschaft nicht die Auszahlung seines Anteils an der Rücklage verlangen.
- (5) Jeder Eigentümer, der mehrere nebeneinanderliegende Wohnungen im Eigentum hält, ist berechtigt, diese Wohnungen zu einem Wohnungseigentum mit Zustimmung des Verwalters zusammenzulegen, sofern die behördliche Zustimmung vorliegt und sich die Gesamthöhe der Miteigentumsanteile dadurch nicht ändert. Die Gemeinschaft ist verpflichtet, bei einer etwa erforderlichen Bauantragstellung mitzuwirken. Der jeweilige berechtigte Eigentümer ist auch befugt, zur Durchführung der Zusammenlegung in Gemeinschaftseigentum einzugreifen, sofern die anderen Eigentümer hierdurch nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Nach grundbuchlicher Zusammenlegung gelten die zusammengelegten Wohnungen als ein Wohnungseigentum, insbesondere im Sinne der SS 13 und 15 dieser Teilungserklärung.

S 8

#### Versicherungen

- (1) Das Gemeinschaftseigentum und das Sondereigentum werden als Ganzes versichert, und zwar sind folgende Versicherungen bei von dem Verwalter auszuwählenden Versicherern abzuschließen und ständig zu halten:
  - a) Feuer- und Sturmschadenversicherung,
  - b) Leitungswasserschadenversicherung,
  - c) Grundstückseigentümerhaftpflichtversicherung, jedoch nur für das Gemeinschaftseigentum.

- (2) Bei der Festsetzung der Versicherungssummen zu Absatz (1) a) und b) ist der Neuwert des Versicherungsgegenstandes nach Bauvollendung auf gleitender Neuwert-Basis zugrundezulegen.
- (3) Für die Zeit nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode können die Eigentümer mit Stimmenmehrheit einen Wechsel des Versicherers beschließen.

§ 9

#### Wiederaufbau und Wiederherstellung

- (1) Bei Zerstörung der Gebäude wird der Wiederaufbau für den Fall vereinbart, daß der Schaden durch Versicherungs- oder Entschädigungszahlung von dritter Seite gedeckt ist.
- (2) Besteht hiernach keine Wiederaufbaupflicht, ist jeder Eigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Eigentümer oder ein Dritter unter Zustimmung des Verwalters bereiterklärt, das Wohnungseigentum des betreffenden Eigentümers gegen Wertersatz zu übernehmen.
- (3) Für den Fall der Teilzerstörung wird die Wiederherstellung vereinbart. Sofern der Schaden nicht gemäß Absatz (1) gedeckt ist, ist jeder Eigentümer, dessen Sondereigentum von dem Schaden betroffen ist, berechtigt, sein Wohnungseigentum den anderen Eigentümern gegen Wertersatz zur Verfügung zu stellen. Kommt eine Übernahme nicht zustande, so findet Absatz (2) Anwendung. § 22 Abs. 2 WEG bleibt unberührt.

§ 10

# Anzeigepflicht des Eigentümers, Besichtigungsrecht des Verwalters

- (1) Jeder Eigentümer ist verpflichtet, von ihm festgestellte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Eigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.
- (2) Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von einem Jahr nach vorheriger Anmeldung den Zustand des Wohnungseigentums auf etwa notwendig werdende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grund ist die Überprüfung auch sonst zulässig. § 14 Ziffer 4 WEG bleibt unberührt.

#### S 11

# Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum, Verpflichtung zur Erteilung von Vollmachten

- (1) Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so haben sie auf Verlangen des Verwalters einen inländischen Bevollmächtigten in notariell beglaubigter Form zu bestellen. Die Vollmachtsurkunde ist bei dem Verwalter in Urschrift oder Ausfertigung zu hinterlegen. Die Vollmacht muß die Befugnis enthalten, alle für die Verwaltung notwendigen Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen im Namen und für Rechnung des Eigentümers vorzunehmen und das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung auszuüben. Die Vollmacht muß über den Tod jedes Vollmachtgebers hinaus gelten und den Bevollmächtigten von den Beschränkungen des § 181 BGB befreien.
- (2) Absatz (1) gilt entsprechend, wenn sich ein Eigentümer länger als zwei Monate ununterbrochen außerhalb der Bundesrepublik Deutschland aufhält oder seinen ständigen Wohnsitz nicht im Inland hat.

§ 12

# Entziehung des Wohnungseigentums

In Abänderung bzw. Ergänzung des § 18 WEG wird bestimmt:

Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des gesamten Wohnungseigentums verlangt werden, wenn in der Person auch nur eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für die Entziehung gegeben sind.

§ 13

#### Lasten und Kosten, Wohngeld

- (1) Jeder Eigentümer ist verpflichtet, in Ergänzung und teilweiser Abänderung der Regelung in § 16 WEG nach Maßgabe folgender Bestimmungen Beiträge zur Deckung der laufenden Bewirtschaftungskosten zu leisten.
- (2) Die Bewirtschaftungskosten bestehen aus
  - den Betriebskosten:
    - a) öffentliche Lasten und Abgaben, z.B. Kosten des TÜV, für die Straßenreinigung oder Entsorgung,
    - b) Grundsteuern bis zum Zeitpunkt einer Einzelveranlagung,

- c) Versicherungsprämien,
- d) Schornsteinfegergebühren,
- e) Wassergeld und Sielbenutzungsgebühren,
- f) Stromkosten für Gemeinschaftseigentum,
- g) Hausmeister-, Hausreinigungs- und Wartungskosten,
- h) Kosten der Zentralheizung und einer eventuellen zentralen Warmwasserversorgung,
- i) Kosten für die Gemeinschaftsantennenanlage,
- j) alle übrigen Kosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen oder durch sie entstehen;
- 2. den Verwaltungskosten;
- 3. den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung, einschließlich eines Betrages für die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage.

Für die Instandhaltungsrücklage sind ab dem 1.1.2000 jährlich DM 0,03 je 1/1.000.000stel Miteigentumsanteil zu zahlen. Die Beträge können durch Beschluß der Eigentümer verändert werden; ermäßigt jedoch nur, wenn und solange die Rücklage DM 0,36 je 1/1.000.000stel Miteigentumsanteil überschreitet. Der Verwalter soll die verfügbare Rücklage zugunsten der Gemeinschaft verzinslich bei einem Kreditinstitut anlegen. Sie kann vorübergehend auch zur Deckung von Fehlbeträgen bei den Bewirtschaftungskosten in Anspruch genommen werden.

- (3) Soweit Kosten oder Lasten für ein Wohnungseigentum getrennt anfallen, werden sie auch getrennt von dem jeweiligen Eigentümer getragen. Ansonsten entfällt auf jedes Wohnungseigentum ein dem Miteigentumsanteil entsprechender Anteil. § 7 Absatz (1) bleibt unberührt.
- (3a) Pro Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Stellplatz im Freien wird dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten bezüglich der Betriebskosten gemäß Abs. (2) Ziffer 1. fiktiv ein Miteigentumsanteil von 50/1.000.000stel zugeordnet.
- (4) Die gemäß Absatz (2) Ziffer 1. h) genannten Kosten werden entsprechend den Regelungen der Heizkostenverordnung berechnet. Das Verhältnis kann durch Beschluß der Eigentümerversammlung im rechtlich zulässigen Rahmen verändert werden.

(5) Für die Verwaltungskosten gemäß Absatz (2) Ziffer 2. gilt die jeweils mit dem Verwalter getroffene Vereinbarung.

Ist der Verwalter gleichzeitig Eigentümer von Wohnungseigentum und/oder Sondernutzungsberechtigter, so hat der Verwalter hierfür eine entsprechende Verwaltervergütung nicht zu entrichten.

- (6) Bewirtschaftungskosten, die ein Eigentümer durch einen das gewöhnliche Maß erheblich übersteigenden Gebrauch oder Verbrauch verursacht, hat er allein zu tragen. Die Entscheidung hierüber trifft der Verwalter. Bei laufendem Mehrverbrauch von Wasser ist der Eigentümer verpflichtet, sich einen Zwischenzähler auf eigene Kosten setzen zu lassen undem Verwalter eventuelle Kosten für eine Sonderberechnung zu erstatten.
- (7) Zur Deckung der Bewirtschaftungskosten hat jeder Eigentümer angemessene monatliche Abschlagszahlungen (Wohngeld) zu leisten. Die Höhe des Wohngeldes wird vom Verwalter aufgrund des Wirtschaftsplanes (§ 14) festgesetzt. Es ist im voraus jeweils am ersten eines jeden Monats zur Zahlung auf das vom Verwalter für die Eigentümergemeinschaft einzurich tende Konto fällig. Rückstände sind zugunsten der Eigentümergemeinschaft mit 5 % über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank, mindestens jedoch mit 8 % jährlich zu verzinsen, es sei denn der Eigentümer weist nach, daß die Eigentümergemeinschaft durch den Zahlungsverzug keinen oder einen wesentlich niedrigeren Schaden hat.

Ist der jeweilige Eigentümer mit seiner Wohngeldzahlung mit mehr als drei Monaten im Verzug, wird das Wohngeld für 12 Monate im voraus zur Zahlung fällig.

Eine Aufrechnung gegen das Wohngeld ist nur mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderung zulässig.

(8) Der Verwalter hat über das Rechnungsjahr innerhalb von 12 Monaten nach seinem Ablauf schriftlich abzurechnen. Die Einzelabrechnung gilt als anerkannt, wenn nicht innerhalb von 14 Tagen nach deren Zugang beim Eigentümer schriftlich begründeter Widerspruch beim Verwalter eingelegt wird. Der Verwalter ist verpflichtet, den Eigentümer in oder mit der Abrechnung auf diese Rechtsfolge hinzuweisen.

Nach Beschlußfassung werden etwaige Überschüsse dem Eigentümer unverzüglich gutgeschrieben oder ausgezahlt; etwaige Fehlbeträge sind innerhalb von 14 Tagen nach Beschlußfassung auszugleichen.

Sofern ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, hat der Ver-(9) walter die Gesamtabrechnung über das Rechnungsjahr innerhalb von 10 Monaten nach seinem Ablauf vorzunehmen und dem Beirat unverzüglich zur Prüfung zur Verfügung zu stellen, und zwar in den Geschäftsräumen des Verwalters während dessen Geschäftszeit. Die von den Prüfern genehmigte Abrechnung dient als Grundlage für die Einzelabrechnung. Der Verwalter hat auf Verlangen des Verwaltungsbeirates die Prüfung der Gesamtabrechnung durch zur Berufsverschwiegenheit verpflichtete Dritte in den Geschäftsräumen des Verwalters während dessen allgemeiner Geschäftszeit zuzulassen. Der Verwaltungsbeirat ist verpflichtet, dem Verwalter innerhalb von 4 Wochen nach Zurverfügungstellung der Prüfungsunterlagen einen schriftlichen Prüfungsbericht vorzulegen. Aus der Prüfung etwa entstehende Kosten trägt die Eigentümergemeinschaft.

#### § 14

# Wirtschaftsplan und Rechnungsjahr

- (1) Der Wirtschaftsplan ist jeweils für ein Rechnungsjahr im voraus vom Verwalter aufzustellen und von der Eigentümergemeinschaft zu beschließen. Er bleibt verbindlich, bis die Eigentümergemeinschaft über einen abweichenden Plan für ein neues Rechnungsjahr Beschluß gefaßt hat.
- (2) Die in § 13 aufgeführten Lasten und Kosten sind im Wirtschaftsplan in der für das Rechnungsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen.
- (3) Das Rechnungsjahr beginnt jeweils am 1. Januar und endet am 31. Dezember desselben Jahres. Das erste Rechnungsjahr kann ein Rumpfrechnungsjahr sein, über das getrennt abgerechnet wird.

#### § 15

# <u>Eigentümerversammlung</u>

- (1) Angelegenheiten, über die nach dem WEG oder nach dem Inhalt dieser Urkunde die Eigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Eigentümer geordnet.
- (2) Der Verwalter hat mindestens einmal im Jahr die Eigentümerversammlung einzuberufen. Die Einberufung erfolgt schriftlich und mit einer Frist von mindestens 14 Tagen, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt. Darüberhinaus muß der Verwalter die Eigentümerversammlung innerhalb von 14 Tagen auf einen Termin, der nicht später als 14 Tagen nach Einberufung liegen darf, dann einberufen, wenn Eigentümer mit mehr als einem Viertel der vorhandenen Stimmen gemäß Absatz (5) dies unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangt.

Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung der Eigentümer einzuberufen, so kann die Versammlung auch, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter einberufen werden.

- (3) Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Eigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.
- (4) Die Eigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Stimmen gemäß Absatz (5) vertreten ist. Ist die Versammlung nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine neue Versammlung mit gleichem Gegenstand einzuberufen; diese ist in jedem Falle beschlußfähig, worauf in der Einladung besonders hinzuweisen ist. § 18 Abs. 3 WEG bleibt unberührt.
- (5) Die Beschlußfassung erfolgt, soweit nichts anderes bestimmt ist, mit einfacher Mehrheit der anwesenden stimmberechtigten Eigentümer; bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Stimmenenthaltungen sind möglich. Jedes Wohnungseigentumsrecht gewährt eine Stimme. Steht ein Eigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben. Wer das Stimmrecht entgegen § 891 Abs. 1 BGB beansprucht, hat sein Eigentum durch öffentliche Urkunden zu beweisen. Der Verwalter hat kein Stimmrecht, es sei denn, daß er zugleich Eigentümer ist.
- (5a) Die Beschlußfassung über den Einbau von Kalt-/Warmwasserzählern erfolgt mit einfacher Mehrheit.
- (6) Jeder Eigentümer ist berechtigt, sich in der Eigentümerversammlung und bei der Abstimmung vertreten zu lassen. Die Vertretungsvollmacht ist durch eine in Urschrift oder Ausfertigung vorzulegende und bei den Akten des Verwalters verbleibende Vollmachtsurkunde nachzuweisen, und zwar bei Vertretung durch seinen Ehepartner, den Verwalter oder einen anderen Gemeinschafter in privatschriftlicher, sonst in notariell beglaubigter oder beurkundeter Form.
- (7) Beschlüsse nach § 23 Abs. 3 WEG können nur vom Verwalter veranlaßt werden. Ihr Entwurf ist den Eigentümern schriftlich zur Beschlußfassung zu übermitteln, und zwar unter Befristung der Stimmabgabe auf einen kalendermäßig festzusetzenden, mindestens zwei Wochen nach Absendung des Entwurfs fallenden Tag. In eiligen Fällen kann die Frist abgekürzt werden. Der Verwalter ist ermächtigt, die Abstimmungserklärung entgegenzunehmen, und verpflichtet, den Beschluß den Eigentümern mitzuteilen.

(8) Die Leitung der Eigentümerversammlung obliegt dem Verwalter. Zu Beginn der Versammlung ist vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und Beschlußfähigkeit festzustellen. Über sämtliche Beschlüsse, auch solche gemäß § 23 Abs. 3 WEG, ist eine Niederschrift aufzunehmen, wofür die Vorschrift des § 24 Abs. 6 WEG gilt.

§ 16

#### Verwalter

- (1) Als Verwalter ist mit Wirkung ab dem 1.1.1999 die Firma Danziger & Weibezahl Immobiliengesellschaft mbH, Hamburg, bestellt. Die Bestellung gilt bis zum 31.12.2003. Die wiederholte Bestellung ist zulässig. Sie bedarf eines erneuten Beschlusses der Eigentümer, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefaßt werden kann.
- (2) Die Abberufung des Verwalters können die Eigentümer jederzeit bei Vorliegen eines wichtigen Grundes beschließen.
  - Dem Verwalter steht das Recht zu, seine Tätigkeit jeweils zum Schluß eines Kalenderjahres unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten zu kündigen.
- (3) Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus dem WEG und aus dieser Urkunde.
  - Der Verwalter hat jedoch zusätzlich folgende Befugnisse:
  - a) mit Wirkung für und gegen die Eigentümer im Rahmen seiner Verwalteraufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen, wobei er von den einschränkenden Bestimmungen des § 181 BGB befreit ist;
  - b) die von den Eigentümern gemäß § 13 dieser Urkunde zu entrichtenden Beträge im Falle der Säumnis namens der übrigen Eigentümer oder im eigenen Namen für die Eigentümer gerichtlich oder außergerichtlich geltend zu machen.
- (4) Spätestens 2 Jahre nach Beendigung seiner Verwaltertätigkeit endet die Haftung des ausscheidenden Verwalters.

§ 17

# Verwaltungsbeirat

Die Eigentümer können durch Beschluß einen Verwaltungsbeirat gemäß § 29 WEG bestellen. Der Beirat besteht aus 3 Personen. Der Vorsitzende des Beirates oder ein von ihm bestimmter Dritter kann jederzeit die Bücher, Belege, Abrechnungen, Bankauszüge oder sonstige Unterlagen des Verwalters einsehen und prüfen, soweit sie die Verwaltung betreffen. Wird ein Dritter mit der Einsicht oder Prüfung beauftragt, so ist der Verwaltungsbeirat verpflichtet, dem Verwalter einen schriftlichen Prüfungsbericht vorzulegen.

§ 18

## Verwaltervertrag

Jeder Eigentümer ist verpflichtet, den diesem Protokoll als Anlage 4 beigefügten Verwaltervertrag abzuschließen.

§ 19

# Objektbezogene Besonderheiten

Jeder Eigentümer tritt in alle derzeit gültigen Verträge mit Versorgungs- und Dienstleistungsunternehmen bezüglich des Grundstücks bis zu deren Vertragsablauf ein, insbesondere in den Wärmelieferungsvertrag mit der Esso A.G., Hamburg, und den Antennenvertrag mit der Urbana Antennen-Service GmbH, Hamburg. Kopien dieser Verträge sind diesem Protokoll als Anlage 5 und 6 beigefügt. Der jeweilige Eigentümer übernimmt diese Verträge mit allen Rechten und Pflichten, und zwar in der Form, daß er seinen jeweiligen Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden hat.

Die Esso A.G., Hamburg, nutzt gemäß § 5 Absatz (4) des in der Anlage 5 beigefügten Wärmelieferungsvertrages kostenlos einen Kellerraum.

§ 20

#### Schlußbestimmungen

- (1) Eine Abänderung dieser Urkunde bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung sämtlicher Eigentümer und, wenn und soweit Interessen des Verwalters berührt werden, auch dessen Zustimmung.
- (2) Die Eigentümer verpflichten sich, sämtliche Verpflichtungen aus dieser Urkunde ihren Rechtsnachfolgern im Eigentum mit der Maßgabe aufzuerlegen, ihre Rechtsnachfolger im Eigentum wiederum entsprechend zu verpflichten, soweit die Bestimmungen dieser Urkunde nicht ohnehin gegen den jeweiligen Eigentümer wirken.
- (3) Zuständig für sämtliche Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit dieser Urkunde ist, soweit dies gemäß § 38 ZPO zulässig oder nicht ein anderes Gericht ausschließlich zuständig ist, das Gericht des Ortes, in dem das Wohnungseigentum gelegen ist; dies gilt insbesondere für den Fall, daß ein Eigentümer keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat.

(4) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, soll die Wirksamkeit des Vertrages im übrigen dadurch unberührt bleiben. Die einzelnen Regelungen sollen unabhängig voneinander wirksam sein.

#### Teil III

### Grundbuchanträge und Kosten

§ 21

# Grundbuchanträge

Es wird bewilligt und beantragt, die Teilung gemäß § 2 sowie die Vorschriften der §§ 3 bis 17 dieser Urkunde als Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch einzutragen.

§ 22

#### Kosten

Sämtliche mit dieser Urkunde und ihrer Durchführung verbundenen Kosten trägt die Firma Danziger & Weibezahl Immobiliengesellschaft mbH, Hamburg.

Teil IV

# Abwicklung und Vollmacht

§ 23

#### Vollmacht

Es wird hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmachten

- 1. Herrn Peter Ramin,
- 2. Herrn Dieter Rüpcke,
- 3. Herrn Wolfgang Nickel,
- 4. Herrn Andre Elsing, sämtlich Bürovorsteher, Gänsemarkt 50, 20354 Hamburg,
- und zwar einem jeden für sich allein -,

Vollmacht erteilt, sämtliche Willenserklärungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie Rechtshandlungen vorzunehmen, die zur Durchführung dieser Urkunde noch erforderlich sind oder werden, ohne daß die Erforderlichkeit dem Grundbuchamt nachzuweisen ist. Die Bevollmächtigten sind auch befugt, diese Urkunde zu ändern oder zu ergänzen.

Nebst den Anlagen vorgelesen bzw. die Pläne zur Durchsicht vorgelegt, genehmigt und unterschrieben:

gez. G. Richter-Hansen

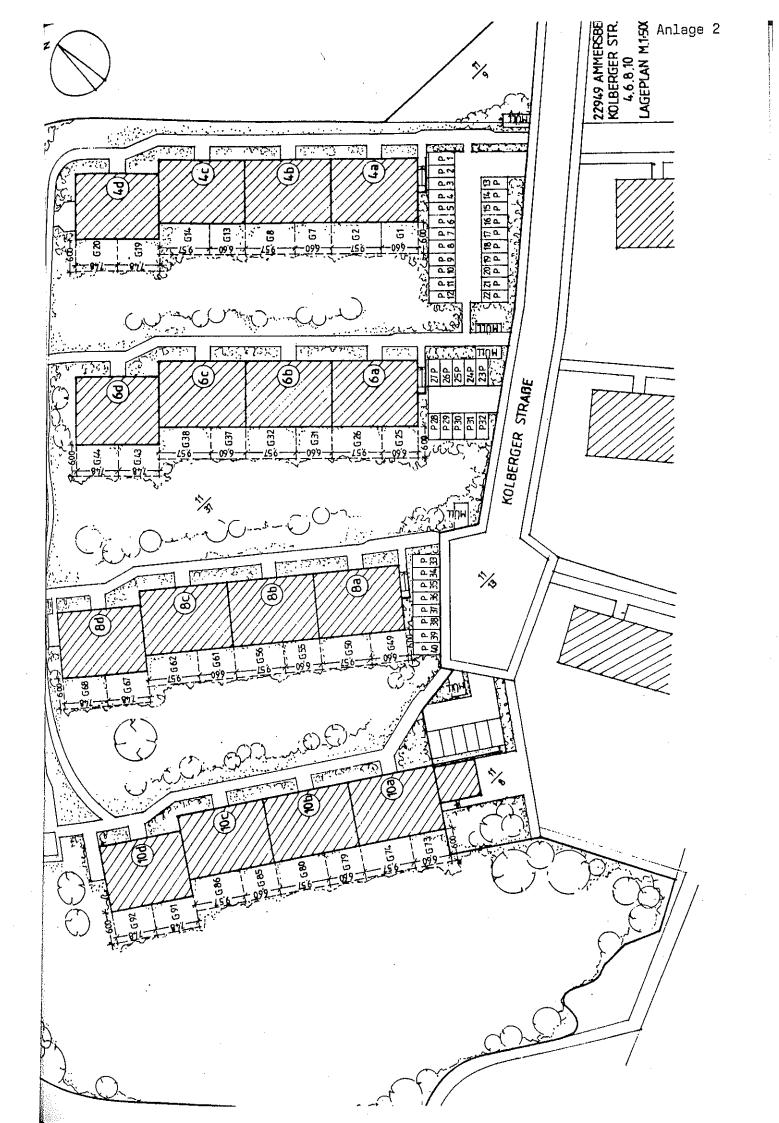
(Siegel)

gez. Dr. Thomsen Notar

Lfd. 3. 2. 1. 3. 2. 2. 3. 2. 3. 2. 3. 2. 3. 3. 3. 3. 3. 3. 3. 3. 3. 3. 3. 3. 3.	d. Nr Miteigentums- anteil in 1.000.000stel 1 9.515,00 2 11.791,00 3 9.515,00 4 11.791,00 5 9.516,00 6 11.792,00	Nr. des Sondereigentums gemäß Aufteilungs- plan 1 1 2 2 3 3 4	Nr. der Kellerräume gemäß Aufteilungs- plan 1 1 2 2 2 3 3	Zimmer anzahi 3 4 4		Straße Hausnr.  Kolberger Str. 4 a	nebst Loggia Loggia Loggia Loggia	Nr. des Sondernutzungs rechts gemäß Anlage 2 G1 G2
7 0	9.400,00	7 6	6	4.0	2. OG rechts	4	Loggia	
α.	11.792,00	8	œ <b>~</b>	A 3	EG links		Loggia	G7
တ	9.400,00	9	9	ယ ု	1. OG links	4.	Loggia	G8
3 6	11.792,00	10	10	4	1. OG rechts	4 4	Loggia	
3 =	9.400,00	11	<u> </u>	ω	2. OG links	Kolberger Str. 4 b	Logoia	
ြင်း	9 400 00	3 2	12	!	2. OG rechts	4	Loggia	
4	11.909.00	14	144	!	EG links	Kolberger Str. 4 c	Loggia	G13
5	9.400,00	15	יות:	n 1	EG rechts	Kolberger Str. 4 c	Loggia	G14
5	11.909,00	16	16	4	1 00 700445	Kolberger Str. 4 c	Loggia	
17	9.400,00	17	17	ω	2. OG links	Kolherger Str 4 c	Loggia	
2 0	0 768 00	)     	18		2. OG rechts	Kolberger Str. 4 c	Loggia	
20	9.758.00	20	3 16	<u> </u>	EG links	Kolberger Str. 4 d	Loggia	G19
21	9.768,00	21	21	ນ (. 	t Octobs	Kolberger Str. 4 d	Loggia	G20
22	9.758,00	22	22		1 OG rechts	4.	Loggia	
2 2	9.768,00	23	23	ω	OG links	Kolberger Str. 4 d	Loggia	
25.4	9.758,00	24	24	ω	. OG rechts	4	Loggia	
26	11.792.00	26.20	25		EG links	တ	Loggia	G25
27	9.516,00	27	27	4 (u	eG rechts	Kolberger Str. 6 a	Loggia	G26
28	11.792,00	28	28	4	. OG rechts	ס מ	Loggia	
30 6	9.576,00	29	29	ω N	. OG links	Kolberger Str. 6 a	Loggia	
3 2	9 400 00	34	ද ස -	2	. OG rechts		Loggia	
32	11.792,00	32	સું દ	Δ . Δ.	EG links	Kolberger Str. 6 b	Loggia	G31
33	9.400,00	33	သ ရု	<u>ა</u> ნ	1 OG links	်တ	Loggia	G32
<u>ئ</u> 4 گ	11.792,00	34	32	4	1. OG rechts	Kolberger Str. 6 b	Loggia	
ယ္က င	11 792 00	သူ ပို	33	2	OG links	<u>ත</u>	Loggia	
		50	30	4 2.	OG rechts	Kolberger Str. 6 b	Oncis	

/ fr Nr	Mitoinentums-	Nr des	Nr der	Zimmer-	Zimmer- Belegenheit	Straße	DP)ct	Nr des
	anteil in	Sondereigen-	Kellerräume	anzahl		Hausnr.		Sondernutzungs-
	1.000.000stel	tums gemāß	gemäß	-				rechts
		Aufteilungs-	Aufteilungs-					gemäß Anlage 2
37	9.400,00	37	37	ယ	EG links	Kolberger Str. 6 c	Loggia	G37
38	11.909,00	38	38	4	EG rechts	Kolberger Str. 6 c	Loggia	G38
39	9.400.00	39	39	ယ	1. OG links	Kolberger Str. 6 c	Loggia	-
40	11.909,00	40	40	4	1. OG rechts	Kolberger Str. 6 c	Loggia	
4	9.400,00	41	41	ယ	2. OG links	Kolberger Str. 6 c	Loggia	
42	11.909,00	42	42	4	2. OG rechts	Kolberger Str. 6 c	Loggia	
43	9.768,00	43	43	ω	EG links	Kolberger Str. 6 d	Loggia	G43
44	9.758,00	44	44	ယ	EG rechts	Kolberger Str. 6 d	Loggia	G44
45	9.768,00	45	45	ယ	1. OG links	Kolberger Str. 6 d	Loggia	
46	9.758,00	46	46	ω	1. OG rechts	Kolberger Str. 6 d	Loggia	
47	9.768,00	47	47	သ	2. OG links	Kolberger Str. 6 d	Loggia	
48	9.758,00	48	48	ω	2. OG rechts	Kolberger Str. 6 d	Loggia	
49	9.516,00	49	49	ω	EG links		Loggia	G49
50	11.792,00	50	50	4	EG rechts	Kolberger Str. 8 a	Loggia	G50
ā.	9.516,00	51	51	ω	1. OG links	Kolberger Str. 8 a	Loggia	
52	11.792,00	52	52	4	1. OG rechts	Kolberger Str. 8 a	Loggia	
53	9.516,00	53	53	ယ	2. OG links		Loggia	
54	11.792,00	54	54	4	2. OG rechts	Kolberger Str. 8 a	Loggia	
55	9.400,00	55	55	ω	EG links	Kolberger Str. 8 b	Loggia	655
56	11.792,00	56	56	4	EG rechts	Kolberger Str. 8 b	Loggia	G56
57	9.400,00	57	57	3	1. OG links	Kolberger Str. 8 b	Loggia	
58	11.792,00	58	58	4	1. OG rechts	Kolberger Str. 8 b	Loggia	
59	9.400,00	59	59	သ	2. OG links	Kolberger Str. 8 b	Loggia	
60	11.792,00	60	60	4	2. OG rechts	Kolberger Str. 8 b	Loggia	
61	9.400,00	61	61	3	EG links	Kolberger Str. 8 c	Loggia	G61
62	11.909,00	62	62	4	EG rechts	Kolberger Str. 8 c	Loggia	G62
63	9.400,00	63	63	ယ	1. OG links	Kolberger Str. 8 c	Loggia	
64	11.909,00	64	64	4	1. OG rechts	Kolberger Str. 8 c	Loggia	
65	9.400,00	65	65	ω	2. OG links	Kolberger Str. 8 c	Loggia	:
66	11.909,00	66	66	4	2. OG rechts	ļω	Loggia	
67	9.768,00	67	67	3	EG links	Kolberger Str. 8 d	Loggia	G67
68	9.758,00	68	68	ω	EG rechts	Kolberger Str. 8 d	Loggia	G68
69	9.768,00	69	69	ယ	1. OG links	Kolberger Str. 8 d	Loggia	
70	9.758,00	70	70	ယ	1. OG rechts	Kolberger Str. 8 d		
71	9.768,00	71	71	ω	2. OG links	Kolberger Str. 8 d	Loggia	
72	9.758,00	72	72	ω	2. OG rechts	Kolberger Str. 8 d	Loggia	
73	9.516,00	73	73	ယ	EG links	Kolberger Str. 10 a	Loggia	G73
74	11.792,00	74	74	4	EG rechts	Kolberger Str. 10 a	Loggia	G74
75	9.516,00	75	75	ယ	1. OG links	Kolberger Str. 10 a	Loggia	

Lfd. Nr/l	75	77	78	79	80	82	82	83	84	85	86	20 20	89	90	91	92	93	40	96
Nr Miteigentums- anteil in 1.000.000stel	11 700 00	11.792,00 9.516.00	11.792,00	9.400,00	11.792,00	9.399,00	11.791,00	9.399,00	11.791,00	9.399,00	11.908,00	11 908 00	9.399,00	11.908,00	9.767,00	9.757,00	9.767,00	9.757,00	9 757 00
Nr. des Sondereigen- tums gemäß Aufteilungs-	plan	76	78	79	80	81	82	83	84	85	86	88	89	90	91	92	93	94	95
Nr. der Kellerräume gemäß Aufteilungs-	plan	76	78	79	80	81	82	83	84	85	86	07	89	90	91	92	93	22	000
Zimmer anzahi		4 '0	4	ω	4	ယ	4	သ	4	ဒ	4	٥	3	4	3	З	3	ြယ	ı) cı
Zimmer-Belegenheit anzahl	3		2. OG rechts	EG links	EG rechts	1. OG links	1. OG rechts	2. OG links	2. OG rechts	EG links	EG rechts	. OG IIIKS	2. OG links	2. OG rechts	EG links	EG rechts	1. OG links		2. OG IIIKS
Straße Hausnr.	?	10	Kolberger Str. 10 a			10	10	Kolberger Str. 10 b	Kolberger Str. 10 b	Kolberger Str. 10 c		Kolberger Str. 10 d		Kolberger Str. 10 d	Kolberger Str. 10 d				
nebst	• .	Loggia	Loggia	Loggia	Loggia	Loggia	Loggia	Loggia	Loggia	Loggia	Loggia	Loggia	Loggia	Loggia	Loggia	Loggia	Loggia	Loggia	Loggia
Nr. des Sondernutzungs rechts gemäß	Anlage 2			G79	G80	•				G85	G86				G91	G92			•



#### Hausordnung

Das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme aller Hausbewohner. Die Hausordnung ist daher von allen Hausbewohnern einzuhalten.

- I. Schutz vor Lärm und allgemeiner Belästigung
- 1. Unbedingte Ruhe ist im Interesse aller Bewohner von 13 bis 15 Uhr und von 22 bis 7 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen bis 9 Uhr einzuhalten. Insbesondere ist das Musizieren in dieser Zeit zu unterlassen. Fernseh-, Radio- und Tonbandgeräte sowie Plattenspieler sind stets auf Zimmerlautstärke zu beschränken, insbesondere muß bei geöffneten Fenstern gebührend Rücksicht genommen werden. Die Benutzung dieser Geräte im Freien (Balkon, Loggia, Garten usw.) darf die Hausbewohner und Nachbarn nicht stören.
- Durch Baden oder Duschen darf in der Zeit von 22 bis 6 Uhr die Nachtruhe der übrigen Hausbewohner nicht gestört werden.
- 3. Sind bei Arbeiten oder bei der Benutzung von Haushaltsgeräten wie z.B. Waschmaschine, Trockenschleuder usw. belästigende Geräusche nicht zu vermeiden, so sind diese Tätigkeiten werktags auf die Zeit von 7 bis 12 Uhr und von 15 bis 20 Uhr zu beschränken.
- 4. Lärmen und Spielen im Treppenhaus sind zu unterlassen.
- 5. Das Grillen ist im Interesse der Mitbewohner auf Balkonen, Loggien oder unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Flächen nicht gestattet.
- 6. Blumenkästen müssen sachgemäß und sicher angebracht werden. Beim Gießen von Blumen auf Balkonen ist darauf zu achten, daß das Wasser nicht an der Hauswand herunterläuft und auf die Fenster und Balkone anderer Hausbewohner rinnt.

#### II. Sicherheit

1. Die Haustür muß von 20 bis 6 Uhr verschlossen gehalten werden. Hierfür ist jeder Bewohner - auch für dessen Besucher -, der das Haus zwischen 20 und 6 Uhr betritt oder verläßt, verantwortlich.

- 2. Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure müssen von Fahrrädern, Kinderwagen und anderen Gegenständen jeglicher Art freigehalten werden, damit sie ihren Zweck als Fluchtweg erfüllen.
- 3. Kleinkrafträder, Mopeds, Motorroller und ähnliche Fahrzeuge dürfen auch vorübergehend nur mit vorheriger Zustimmung des Verwalters in den Räumen untergestellt werden.
- 4. Leicht entzündliche Gegenstände und Flüssigkeiten dürfen zur Vermeidung von Brandgefahr weder im Keller noch in Bodenräumen aufbewahrt werden. Größere Gegenstände wie Möbelstücke, Reisekoffer müssen so aufgestellt werden, daß die Räume übersichtlich und zugänglich bleiben.
- 5. Das Betreten des Daches ist den Bewohnern oder den von ihnen Beauftragten nicht gestattet. Zur fachgemäßen Anbringung von Außenantennen bedarf es der vorherigen Zustimmung des Verwalters.

#### III. Reinigung

- 1. Haus und Grundstück sind reinzuhalten. Verunreinigungen sind von dem verantwortlichen Hausbewohner unverzüglich zu beseitigen.
- 2. Wenn nicht die Reinigung des Treppenhauses vom Eigentümer übernommen ist, haben die Bewohner des Erdgeschosses den Erdgeschoßflur, Haustür, Haustreppe, Kellertreppe und den Zugang zum Haus zu säubern, die Bewohner der anderen Stockwerke haben für die Reinigung des vor ihrer Wohnung liegenden Vorplatzes und der nach dem nächsten unteren Stockwerk führenden Treppe zu sorgen. Die Bewohner des oberen Stockwerks sind außerdem verpflichtet, für die Sauberhaltung der Bodentreppe und des Vorplatzes auf dem Boden zu sorgen. Mehrere auf demselben Flur wohnende Parteien haben die Reinigung abwechselnd auszuführen. Zur Reinigung gehört auch das Säubern des Geländers, Putzen der Fenster und Reinigen der Türen.
- 3. Abfall und Unrat dürfen nur in die dafür vorgesehenen Müllgefäße gefüllt werden. Sperriger Abfall ist zu zerkleinern, heiße Asche darf nicht in die Müllgefäße geschüttet werden. Es ist darauf zu achten, daß kein Abfall oder Unrat im Haus, auf den Zugangswegen oder dem Standplatz der Müllgefäße verschüttet wird.

4. Die Reihenfolge der Benutzung der Waschküche und des Trockenbereiches regelt sich nach den Vereinbarungen mit dem Verwalter. Der Verwalter kann anordnen, daß die beiden letzten Werktage der Woche den Familien mit kleinen Kindern zur Benutzung freigehalten werden.

Das Waschen und Trocknen von großer Wäsche in der Wohnung ist nicht gestattet.

Das Trocknen der Wäsche hat, sofern Trockenräume, maschinelle Trockner, Waschküche oder Bleiche vorhanden sind, nur dort zu erfolgen, niemals auf den Fluren, Veranden und Balkonen.

Die Gemeinschaftseinrichtungen wie Waschküche, Trockenräume, maschinelle Trockner und Trockenplatz sind schonend
zu behandeln und nach Benutzung in einem einwandfrei
gesäuberten Zustand, d.h. mit geputzten Fenstern und entleerten und gesäuberten Waschkesseln und Bottichen, entleerten Sinkkästen, geputzten Wasserhähnen, abgespritztem
bzw. gekehrtem Fußboden usw. dem Hausmeister bzw. der
nachfolgenden Partei zu übergeben.

Während der Zeit, in der die Benutzung dem Bewohner nicht zusteht, darf er Gegenstände in den gemeinsamen Räumen nicht stehen lassen.

- 5. In die Toiletten und/oder Ausgußbecken dürfen Haus- und Küchenabfälle, Papierwindeln, Katzenstreu usw. nicht geworfen werden.
- 6. Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu lüften, ein Auskühlen ist dabei zu vermeiden. Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung nicht entlüftet werden.
- 7. Balkone, Loggien und gedeckte Freisitze sind von Eis und Schnee freizuhalten.

zwischen

der Firma Danziger & Weibezahl Immobiliengesellschaft mbH, Anschrift: Heegbarg 14, 22391 Hamburg

sowie

Herrn Frau beide wohnhaft:

wird folgender

# Verwaltervertrag für Wohnungseigentum

geschlossen:

§ 1

#### Bestellung des Verwalters

- 1.1 Die Firma Danziger & Weibezahl Immobiliengesellschaft mbH, Heegbarg 14, 22391 Hamburg ist als Verwalter für die Wohnanlage 22949 Ammersbek, Kolberger Str. 4 a 4 d, 6 a 6 d, 8 a 8 d und 10 a 10 d, bestellt.
- 1.2 Diese Bestellung gilt mit Wirkung ab dem 1.1.1999 bis zum 31.12.2003.
- 1.3 Die vorzeitige Abberufung des Verwalters bzw. die vorzeitige Niederlegung der Bestellung durch den Verwalter ist nur entsprechend der Regelung in der Teilungserklärung zulässig. Dieser Vertrag gilt für die Dauer der Bestellung des Verwalters. Er endet mit der vorzeitigen Abberufung bzw. vorzeitigen Niederlegung.
- 1.4 Die Rechte und Pflichten des Verwalters richten sich nach diesem Vertrag, der Erklärung zur Begründung von Wohnungseigentum Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung, dem Wohnungseigentumsgesetz und ergänzend nach den Bestimmungen über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag (§ 675 BGB).

§ 2

#### Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus § 27 Wohnungseigentumsgesetz, der Teilungserklärung und diesem Vertrag. Der Verwalter ist insbesondere berechtigt und verpflichtet:

- 2.1 Die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen und den Vorsitz zu übernehmen; über die Beschlüsse der Wohnungseigentümergemeinschaft ohne Verzug Niederschriften zu fertigen und die Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen;
- 2.2 die Niederschriften über die Beschlüsse der Wohnungseigentümergemeinschaften sowie die richterlichen Entscheidungen nach § 43 WEG ordnungsgemäß aufzubewahren;
- 2.3 gegebenenfalls eine Hausordnung aufzustellen, der Wohnungseigentümergemeinschaft zur Beschlußfassung vorzulegen und für die Durchführung zu sorgen;
- 2.4 einen Wirtschaftsplan und nach Ablauf des Wirtschaftsjahres die Jahresabrechnung aufzustellen und sie der Wohnungseigentümergemeinschaft zur Beschlußfassung vorzulegen;
- 2.5 die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen im Rahmen des Wirtschaftsplanes zu treffen;
- 2.6 in dringenden Fällen zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen nach eigenem Ermessen zu treffen;
- 2.7 gemeinschaftliche Gelder zu verwalten und über deren Verwendung Rechnung zu legen.

#### § 3

## Verwaltung des Wohngeldes/Vollmacht

- 3.1 Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, im Namen aller Wohnungseigentümer oder im eigenen Namen und mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer:
  - 3.11 Das Wohngeld (Lasten und Kosten) anzufordern, in Empfang zu nehmen und notfalls gerichtlich geltend zu machen;
  - 3.12 alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung zusammenhängen;
  - 3.13 Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;
  - 3.14 Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteiles erforderlich sind;

- 3.15 die Wohnungseigentümergemeinschaft gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten, sowie Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen;
- 3.16 Erklärungen abzugeben, die zur Herstellung einer Fernsprech-, Fernseh-, Rundfunk- oder Energieversorgungsanlage zugunsten eines oder mehrerer Wohnungseigentümer erforderlich sind;
- 3.17 über Art und Weise der Nutzung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile (Waschküche, Speicher, Hofraum usw.) zu entscheiden, falls ein Beschluß mit der in der Teilungserklärung vorgesehenen Mehrheit der Eigentümerversammlung nicht zustande kommt;
- 3.18 im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen, insbesondere einen Hausmeister oder ein Hausmeisterehepaar einzustellen, zu entlassen und das Entgelt für diese festzusetzen.
- 3.2 Der Verwalter ist verpflichtet, die Gelder der Wohnungseigentümer von seinem und dem Vermögen Dritter, insbesondere anderer Wohnungseigentümergemeinschaften, gesondert zu
  halten. Die Verfügung über solche Gelder kann von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten nicht
  abhängig gemacht werden.
- 3.3 Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB soweit gesetzlich zulässig befreit.
- 3.4 Der Verwalter kann jederzeit Untervollmacht erteilen.
- 3.5 Zum Nachweis seiner Vertretungsmacht kann der Verwalter eine Vollmacht verlangen. Erlischt die Vertretungsmacht, so ist die Vollmacht unverzüglich zurückzugeben.

#### § 4

#### Vergütung

4.1 Die Vergütung des Verwalters beträgt monatlich

je Wohnungseigentum

DM 32,50

je Sondernutzungsrecht Kfz-Stellplatz im Freien

DM 3,--.

Die jeweilige Mehrwertsteuer ist zusätzlich zu entrichten.

- Die Vergütung ist zusammen mit dem Wohngeld bis zum 3. Werktag jeden Monats zu entrichten.
- 4.2 Entgelte für besondere Leistungen, z. B. technische und rechtliche Gutachten sowie Maßnahmen der Rechtsverfolgung sind in der Vergütung nicht enthalten. Derartige Leistungen sind besonders zu vergüten, auch wenn sie mit eigenem Personal des Verwalters ausgeführt werden, und zwar gemäß den Gebührenordnungen (HOAI bzw. BRAGO).
- 4.3 Die einmal im Jahr stattfindende Eigentümerversammlung ist kostenfrei, für jede weitere Eigentümerversammlung erhält der Verwalter ein Entgelt in Höhe von DM 3.000,-- zuzüglich Mehrwertsteuer.
- 4.4 Begründet sich die faktische Wohnungseigentümergemeinschaft nach dem 01. Juli eines Kalenderjahres, braucht in diesem Jahr keine Wohnungseigentümerversammlung stattzufinden.

§ 5

# Veräußerung eines Wohnungseigentums

5.1 Bei der Veräußerung eines Wohnungseigentums ist jeder Eigentümer verpflichtet, seinen Rechtsnachfolger zu verpflichten, ebenfalls diesen Verwaltervertrag abzuschließen.

Hamburg, den

# Anschlußvertrag 74,75

zwischen

der Firma Neue Heimat Nord, Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hamburg 33, Schwalbenplatz 18

- nachfolgend "Neue Heimat" genannt

und

der Firma ESSO A.G., Hamburg 39, Kapstadtring 2

- nachfolgend "ESSO" genannt -

und

der Firms Volksfürsorge Lebensversicherung AG, Hamburg 1, An der Alster 57-63

- nachfolgend "Bauherr" genannt -

€ 1

# Errichtung des Bauvorhabens

Der Bauherr errichtet auf dem im Lageplan (Anlage 1) bezeichneten Gelände im Siedlungsgebiet Hamburg-Koisbüttel Ost und West ein Wohnungsbauvorhaben mit 96 Wohnungseinheiten in Mchrfamilienhäusern.

# Errichtung und Betrieb der Fernheizverke

- 1. NEUE HEIMAT errichtet mit Hilfe der ESSO auf den im Lageplan (Anl. 1) bezeichneten Grundstücken in Hamburg-Hoisbüttel zwei betriebene Fernheizwerke (FHW) zur Versorgung des Cesamtsiedlugebietes Hamburg-Hoisbüttel Ost und West mit Wärme für Raumbeh zung.
- 2. Die Fernheizwerke werden aufgrund Vereinbarung zwischen NEUE H. und ESSO von der ESSO betrieben und unterhalten. Die ESSO kann Betriebsführung der Fernheizwerke einem geeigneten Dritten als Verwalter übertragen.
- 3. Die ESSO ist verpflichtet, durch die Fernheizwerke Wärme für R beheizung nachfolgend Wärme genannt an die Bewohner (Miet Pächter, Erwerber von Eigenheimen oder Wohnungseigentum und son ge Nutzungsberechtigte) nachfolgend Abnehmer genannt der is Siedlungsgebiet Hamburg-Hoisbüttel Ost und West gelegenen Gebäs de des Bauherrn zu liefern.
- 4. Als Wärmeträger dient Heizwasser. Das Heizwasser bleibt Eigentider ESSO bzw. des jeweiligen Betreibers und darf nicht zu ander Zwecken verwendet werden.
  - Die Beschaffenheit des Heizwassers entspricht der VDI-Richtlini "Korrosionsschutz für Warmwasserheizungsanlagen" VDI 2035, Abs.
- 5. Der Wärmebelieferung liegen die Technischen Daten für den Anschan die Heizwärmeversorgung Bauvorhaben Hamburg-Hoisbüttel mgrunde (Anl.2). Die Vorlauftemperatur wird nach Maßgabe der Heitemperaturkurve (siehe Anlage 2) entsprechend der Außentemperatugleitend geregelt. Die Vorlauftemperatur kann während der Nachtzeit im Hinblick auf den geringeren Bedarf angemessen gesenkt weden. Die System-Temperaturen in den Heizwerken und in den Fernlätungen werden rechnerisch auf 110°C im Vorlauf und min. 60°C Rücklauf ausgelegt. In den Hausanlagen wird keine höhere Vorlauftemperatur als 110°C auftreten.

- 6. Der Bauherr wird die üblichen Folgen des Betriebes des FIIW im Rahmen der Auflagen der Aufsichtsbehörden dulden und diese Duldung auch den Bewohnern und Nutzungsberechtigten seiner Gebäude, insbesondere etwaigen Käufern oder Erbbauberechtigten seiner Grundstücke mit der Maßgabe auferlegen, daß auch diese ihrerseits diese Duldungspflicht ihren Mietern oder Rechtsnachfolgern auferlegen.
- 7. Der Bauherr verpflichtet sich, zur Sicherung der vorstehenden Verpflichtung auf seinen sämtlichen Grundstücken im Gebiet des Bauvorhabens eine entsprechende Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers oder des jeweiligen Erbbauberechtigten des FHW-Grundstücks eintragen zu lassen (Anlage 3).

# Wirmelieferung und Abnahme

- 1. Die ESSO liefert die Wärme nach Haßgabe des mit den Abnehmern zuschließenden Wärmeliefervertrages nebst Allgemeinen Bedingu (Anlage 4).
- 2. Der Bauherr wird der ESSO rechtzeitig von Abschluß der Wärmeli verträge die genaue Größe der allen Mietern unter Zugrundelege der DIN 283, Blatt 2, in der Fassung Februar 1962 berechneten bzw. überlassenen Wohnflächen mitteilen. Soweit Treppenhäuser und sonstige Rebenräume beheizt werden, sind dafür ebenfalls der grunde zu legenden ungefähren qm-Flächen der ESSO anzugeben. Beigenheimen istder Wärmeanschlußwert nach DIN 4701, Fassung Jahr 1959 und bei gewerblichen Räumen die installierte Leistung anzugeben der ESSO und bei gewerblichen Räumen die installierte Leistung anzugeben der ESSO und bei gewerblichen Räumen die installierte Leistung anzugeben der ESSO und bei gewerblichen Räumen die installierte Leistung anzugeben.
- 3. Die ESSO übernimmt nach betriebsfertiger Errichtung der FHW auf Wunsch des Bauherrn. die Trockenheizung der noch nicht fertige ten, zu dem Bauvorhaben des Bauherrn gehörenden Gebäude.

Der Umfang und die Termine der Trockenheizung richten sich nach den Weisungen der zuständigen Bauleitungen, die der ESSO so red zeitig zuzuleiten sind, daß sie mit angemessener Frist die entsprechenden heizungstechnischen Dispositionen treffen kann.

Für die Trockenheizung berechnet die ESSO den Tarifpreis für Raheizung gemäß § 4, Ziffer 1.

4. Die Wärme wird nur für die eigenen Zwecke des Bauherrn und der nehmer zur Verfügung gestellt. Sie darf nur mit schriftlicher nehmigung des jeweiligen Betreibers der Fernheizwerke an Dritte weitergeleitet werden.

- 5. Der Bauherr verpflichtet sich, die Gebäude seines Bauvorhabens an das Fernwärmeleitungsnetz der Fornheizwerke anzuschließen, den Anschluß zu erhalten und stets offen zu halten. Er verzichtet darauf, eigene Heizungsanlagen für die Gebäude seines Bauvorhabens einzubauen oder zu betreiben oder seine Gebäude an derartige Anlagen Dritter anzuschließen.
- 6. Zur Sicherung der in Abs. 5 übernommenen Verpflichtung wird der Bauherr auf seinen sämtlichen Grundstücken des Bauvorhabens eine Grunddienstbarkeit (Anlage 3 )zugunsten des jeweiligen Eifgentümers und des jeweiligen Erbbauberechtigten des FHW-Grundstücks eintragen lassen.
- 7. Der Bauherr hat ferner den Bewohnern seiner Gebäude und den Erwerbern von Eigentumswohnungen aufzuerlegen, ihren Wärmebedarf ausschließlich und für Dauer bei den Fernheizwerken zu decken und
  in ihren Räumlichkeiten keine Heizöfen aufzustellen.
- 8. Der Bauherr wird den Mietern seiner Gebäude und Erwerbern von Eigentumswohnungen ferner auferlegen, mit der ESSO bzw. dem jeweiligen Betreiber der FHWs den Wärmeliefervertrag nebst Allgemeinen Bedingungen gemäß Anlage 4 zu schließen.
- 9. Der Bauherr wird mit den Erwerbern gleichzeitig vereinbaren, daß diese ihrerseits die Verpflichtung gemäß Abs. 6 und 7 etwaigen Drittbewerbern und/oder Rechtsnachfolgern mit der Maßgabe auferlegen, im Falle jeder Weiterveräußerung den Erwerber entsprechend zu verpflichten.
- 10. Der Bauherr verpflichtet sich, in die mit den Mietern seiner Wohnungen abzuschließenden Mietverträge folgende Vertragsbestimmung aufzunehmen:

"Die Versorgung des Mieters mit Wärme für Raumbeheizung erfolg ausschließlich durch das FHW Hamburg-Heisbüttel aufgrund des gesonderten mit der ESSO abzuschließenden Wärmeliefervertrage. Die Nichtzahlung der fälligen Wärmepreise an den Wärmelieferat ten stellt wegen der dann drohenden Sperrung der Wärmezufuhr und der damit verbundenen Folgen für die Anliegerwohnungen ein schwerwiegende Verletzung dieses Mietvertrages dar. Sie berechtigt den Vermieter zur Kündigung des Mietvertrages."

Teilt die ESSO dem Bauherrn den Ausschluß von Abnehmern (Mieter von der Wärmeversorgung mit, oder tritt die ESSO dem Bauherrn Wärmepreisansprüche zum Inkasso ab, so wird der Bauherr von all ihm nach dem Mietvertrag im Hinblick auf etwaige Wärmepreisrück stände zustehenden Rechte Gebrauch machen. Der Bauherr wird von allem im Falle der Nichtbeitreibbarkeit von Wärmepreisrückständen auf Verlangen der ESSO den Mietvertrag mit dem betreffenden Abnehmer (Mieter) kündigen, soweit dieses möglich ist. Falls den Bauherr die ihm abgetretenen Rechte oder die Rechte aus dem Miet vertrag im Hinblick auf Wärmepreisrückstände in einer streitige Auseinandersetzung verfolgt, wird die ESSO den Bauherrn von alle damit verbundenen Kosten freihalten. Der Bauherr kann die ESSO Falle eines Rechtsstreits mit seiner Vertretung beauftragen.

#### S 1

# Wärmelieferpreis

1. Die ESSO berechnet den Abnehmern für die gelieferte Wärme folgende Tarifpreise:

# Wohnungen

- a) Grundpreis für Raumbeheizung je om Wohnfläche (Wohnungseinheiten in Mehrfamilienhäusern) (Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283, Bl. 2, in der Fassung vom Febr. 1962. Das DIN-Blatt ist im Fernheizwerk einzusehen)
- .

2,72 / Jahr

- b) Arbeitspreis für Raumbeheizung je Giga-Kalorie (Gcal) an der Fernheizzentrale gemessen
- DM 16,52

DM

- c) Meß- und Abrechnungsgebühr

  je WE in Mehrfamilienhäusern

  DM 6,-- / Jahr

  Bei der Abrechnung wird dem Rechnungsbetrag die für den Abrechnungszeitraum jeweils gültige Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) zugerechnet.
- 2. Der den Abnehmern zu berechnende Wärmelieferpreis soll, soweit nach Treu und Glauben der ESSO zumutbar, die jeweiligen vergleichbaren Fernwärmepreise der gemeinwirtschaftlichen Energieversorgungsunternehmen im Lande Hansestadt Hamburg nicht überschreiten. Die Beach-

tung dieses Grundsatzes ist der E5.0 insbesondere dann nicht muten, wenn der günstigere vergleichbare Fernvärmepreis der venannten Energieversorgungsunternehmen unmittelbar oder mittelle subventioniert oder in anderer Weise ausgeglichen wird.

- Zu einer Erhöhung der in Abs. 1 genannten Wärmelieferpreise berechtigt bzw. zu deren Erstigung verpflichtet, wenn und soweit sich die Kosten der Wärmelieferung aufgrund einer Veränderung der öffentlichen Abgaben für in den Heizwerken eingesetzte Heizöl oder anderer im Wärmepreiskalkulierter öffentlicher Abgaben oder aufgrund einer Neuerhebt von öffentlichen Abgaben erhöhen bzw. ermäßigen.
- 4. Eine Veränderung einzelner Kostenfaktoren der Wärmelieferung an deren als den vorgenannten Gründen berechtigt die ESSO zu einer Erhöhung bzw. verpflichtet sie zu einer Ermäßigung der Wärmelie preise, wenn si jeweils mehr als 5 % beträgt. Dies gilt jedoch nicht für den lis preis der ESSO (ohne öffentliche Abgaben) ab Raffinerie Hamburg das in den Fernheizwerken eingesetzte Heizöl. Eine Erhöhung bzw. Ermäßigung des Listenpreises der ESSO (ohne öffentliche Abgaben) für das in den Fernheizwerken eingesetzte Heizöl ist vielmehr erst dann zu berücksichtigen, wenn sie jeweils mehr als 6 % beträgt.
- 5. Grundlage für Änderungen des Wärmelieferpreises bilden die Werte und Formeln gemäß Anlage 5.

#### § 5

#### Fernwärmeleitungsnetz

- 1. Die Lieferung der Würme erfolgt über das Fernwärmeleitungsnetz der Fernheizwerke. Das Fernwärmeleitungsnetz umfaßt die Anlageteile von den Heizwerken bis zu den Gebäuden des Cesamtsiedlungsgebietes Hamburg-Hoisbüttel Ost und West und endet an der Liefergrenze in den Übergabestationen der einzelnen Gebäude. Als Übergabestelle für die Raumheizwärme gelten die Eintrittsflansche vor den Hauptabsperrventilen der Hausanlage (siehe Anlage 2). Die Übergabestationen werden in Mehrfamilienhäusern jeweils in dem dafür vorgesehenen Kellerraum des betreffenden Gebäudes eingerichtet.
- 2. Das Fernwärmeleitungsnetz ist Eigentum der NEUE HEIMAT.
- 3. NEUE HEIMAT läßt das Fernwärmeleitungsnetz durch die ESSO verlegen.

  Das Fernwärmeleitungsnetz wird gegebenenfalls durch die Gebäude des
  Bauherrn hindurchgeführt. Die zur Versorgung der Gebäude erforderlichen Teile des Fernwärmeleitungsnetzes werden nach den von dem
  Bauherrn aufgegebenen Anschlußwerten bemessen. Die ESSO gibt dem
  Bauherrn die technischen Einzelheiten für die Anlage der Gebäudeanschlüsse und deren Dimensionierung auf (Anlage 2).
- 4. Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, daß der für das Fernwärmeleitungsnetz auf seinen Grundstücken erforderliche Raum- und Flächenbedarf kostenlos zur Verfügung steht.
- '5: Die Unterhaltung und Betriebsüberwachung des Fernwärmeleitungsnetzes erfolgt durch die ESSO.
- . 6. Eine von dem Bauherrn geforderte Änderung des Fernwärmeleitungsnetzes innerhalb oder außerhalb der Gebäude geht zu seinen Lasten
  und darf nur mit vorheriger Zustimmung der NEUE HEIMAT und der ESSO
  erfolgen.

#### § 6

#### Abnehmeranlagen

- Die Abnehmeranlagen umfassen die Leitungen, Heizanlagen und sogenmit der Verteilung der Wärme zusammenhängenden Einrichtunge hinter der Übergabestelle gemäß § 5 Abs. 1 liegen. Die Abnehmen lagen gehören zum Eigentum an den betreffenden Gebäuden.
- 2. Die Abnehmeranlagen sind entsprechend den behördlichen Vorschrund den anerkannten Regeln der Technik von dem Bauherrn zu erzulen und instandzuhalten. Der Bauherr hat dafür zu sorgen, daß Verteilungsleitungen der Abnehmeranlagen mindestens bis zu dem nehmereinheiten/Mieteranlagen ausreichend gegen Wärmeverluste liert sind.
- 3. Die ESSO wird mit dem Bauherrn bzw. mit den von diesem beauftre Heizungs- und Installationsfirmen Art und Umfang der Heizanlage innerhalb der Gebäude abstimmen, damit auf der Grundlage der "A nischen Daten für den Anschluß vom 20.12.1965" (Anlage 3) einer seits die ausreichende Erwärmung der beheizten Räume nach DIN andererseits die Stabilität der Heizanlagen gegen mögliche Drug schwankungen sichergestellt werden kann und etwaige behindernde Einflüsse ausgeschlossen werden. Die ESSO ist nicht verpflichte die von dem Bauherrn oder von den Heizungs- und Installationsfir men mitgeteilten technischen Angaben über die Hausinneninstalla der Heizungs- und Warmwasserverteilungsanlagen auf ihre Richtig keit zu überprüfen.
- 4. Die Abnehmeranlagen dürfen ohne schriftliche Zustimmung der NEUE HEIMAT und der ESSO nicht erweitert oder verändert werden.
- 5. Die ESSO sorgt für die Umwälzung des Heizwassers von der Heizwa

Reicht bei Gebäuden in Höhenlage der erforderliche Druck für die Wärmeversorgung nicht aus, so sind geeignete Druckerhöhungsanlagen auf Kosten des Bauherrn einzubauen und zu unterhalten. Die Stromkosten für die Druckerhöhungsanlagen gehen zu Lasten des Bauherrn.

- 6. Der Bauherr ist verpflichtet, die Abnehmeranlagen vor Inbetriebnahme auf die vorgeschriebene Druckfestigkeit und Dichtigkeit überprüfen zu lassen.
- 7. Der Betriebsdruck der Fernheizanlage beträgt 6 atü. Der Anschluß der Abnehmeranlagen an das Fernwärmeleitungsnetz erfolgt nur, wenn der Prüfdruck der Abnehmeranlagen mindestens dem 1,3-fachen Betriebsdruck entspricht.
- 8. Nach Anschluß der Abnehmeranlagen an das Fernwärmeleitungsnetz werden auf Antrag des Bauherrn die Anlagen durch Beauftragte der ESSO mit Heizwasser aufgefüllt und in Betrieb genommen.
- 9. Die Abnehmeranlagen sind so zu betreiben, daß störende Einwirkungen auf die Fernheizwerke der NEUE HEIMAT sowie auf andere Abnehmeranlagen im Gesamtsiedlungsgebiet ausgeschlossen sind.
- 10. Die ESSO übernimmt keine Haftung für Schäden, die dadurch eintreten, daß eine Abnehmeranlage beim Anschluß an das Fernwärmeleitungsnetz und der Auffüllung mit Heizwasser nicht die vorgeschriebene Druckfestigkeit besitzt oder durchlässige Stellen ausweist.
- 11. NEUE HEIMAT und die ESSO sind jederzeit berechtigt, durch Beauftragte die Abnehmeranlagen nach vorheriger Absprache mit dem Bauhern überprüfen zu lassen. Bei der Überprüfung etwa festgestellte Mängel werden dem Bauherrn schriftlich aufgegeben. Der Bauherr ist verpflichtet, diese Mängel unverzüglich zu beseitigen. Kommt der Bauherr in angemessener Zeit seiner Verpflichtung zur Beseitigung der Mängel nicht nach, so kann die Wärmeversorgung eingestellt werden.

#### Messung der Würme

- 1. Die von den Abnehmern bezogene Wärme wird durch geeignete Mege richtungen in den Fernheizwerken und in den Übergabestationen (Gebäude des Bauherrn festgestellt.
- 2. Die in den Gebäuden des Bauherrn installierten Meßeinrichtungen bleiben Eigentum der NEUE MEIMAT Sie werden von der ESSO überwacht und, falls erforderlich, repariert.
- 3. Der Bauherr ist berechtigt, durch Beauftragte die in den Heizweiten befindlichen McGeinrichtungen in angemessenen Zeiträumen auf seine Kosten kontrollieren zu lassen.
  - 4. Der Bauherr kann jederzeit schriftlich bei der ESSO eine Nachprifung der Meßeinrichtungen durch die ESSO oder die zuständige Ein behörde verlangen. Die hierdurch entstehenden Kosten werden von ESSO getragen, sofern die Nachprüfung eine Abweichung der Meßeim richtungen von mehr als + 5 % von der Kennlinie ergeben sollte. Bei einer geringeren Abweichung gehen die Prüfungskosten zu Last des Bauherrn. Das Ergebnis der Nachprüfung der Meßeinrichtungen für beide Teile bindend.
  - 5. Ergibt die Prüfung der Meßeinrichtungen eine Abweichung von mehr als ± 5 %, so berichtigt die ESSO die Rechnungen über den Wärmeverbrauch für den Zeitraum, für den die Meßungenauigkeit bestanden hat, höchstens jedoch für die letzten drei Monate vor der Festellung der Meßungenauigkeit. Ist die Höhe der Meßungenauigkeit nicht genau festzustellen oder zeigen die Meßeinrichtungen überhaupt nicht an, so wird der Verbrauchsberechnung bei der Berichtigung der Rechnungen der durchschnittliche Verbrauch der Abnehmer in den 6 Monaten vor und weiteren 6 Monaten nach der Feststellung der Meßungenauigkeit und ihrer Behebung zugrundegelest.
  - 6. Etwaige Störungen oder Beschädigungen der Meßeinrichtungen sind ESSO unverzüglich mitzuteilen.

7. Die ESSO läßt die Meßeinrichtungen der Abnehmer mindestens einmal im Jahr ablesen. Sie kann die Zeitabstände zwischen den Ablesungen änlern. Ist den Beauftragten der ESSO der Zutritt zu den Meßeinrichtungen nicht möglich, so kann sie den Verbrauch seit der letzten Ablesung schätzen.

#### Gestattung der Grundstücksnutzung

- 1. Der Bauherr verpflichtet sich, die Zu- und Fortleitung des Wählträgers über seine Grundstücke sowie die Anbringung von Leitungen, Leitungsträgern und Zubehör und die Aufstellung von Wärme übergabestationen sowie von Verteilerstationen für die Zwecke der Wärmeversorgung seiner und anderer Grundstücke de Gesamtsiedlungsgebietes unentgeltlich zuzulassen, das Betreten seiner Grundstücke oder Räumlichkeiten durch Beauftragte der NEUE HEIMAT und der ESSO zur Vornahme von Verlegungs- oder Reparturarbeiten oder Überprüfung der zur Wärmeversorgung gehörenden Anlagen jederzeit zu gestatten, an den von der NEUE HEIMAT ersteten Einrichtungen kein Eigentumsrecht geltend zu machen und die Einrichtungen nach Wahl der NEUE HEIMAT nach Beendigung der Wärmeversorgung auf seinen Grundstücken zu belassen oder seine Entfernung zu gestatten.
- 2. Der Bauherr verpflichtet sich, zur Sicherung der vorstehenden Rete der NEUE HEIMAT auf seinen Grundstücken eine entsprechende Grunddienstbarkeit gemäß Anlage 3 zu bestellen.

Sollte das Gericht die Eintragung der Grunddienstbarkeit gemäß Entwurf verweigern, so ist die NEUE HEIMAT berechtigt, die Grunddienstbarkeit entsprechend abzuändern.

#### Unterbrechung der Wärmelieferung

- 1. Die ESSO ist von der Pflicht zur Wärmeversorgung befreit, soweit und solange sie durch höhere Gewalt oder durch sonstige, von ihr nicht verschuldete Umstände an der Erzeugung oder Fortleitung der Wärme gehindert ist.
- 2. Die ESSO kann die Versorgung zur Vornahme betriebsnotwendiger Arbeiten unterbrechen. Nach Möglichkeit werden der Bauherr sowie, der Abnehmer vorher unterrichtet.
- 3. Die ESSO wird sich bemühen, jede etwaige Störung der Wärmeversorgung so schnell wie möglich zu beheben.
- 4. Solange der Betrieb der Fernheizwerke durch NEUE HEIMAT einem Dritten übertragen ist, ist NEUE HEIMAT von allen etwaigen Verpflichtungen aus dem Betrieb der Fernheizwerke befreit; insbesondere hat sie weder für die tatsächliche Lieferung von Wärme noch für alle dem Bauherrn etwa aus dem Betrieb der Fernheizwerke entstehen.
- 5. Für Schäden aus einer etwaigen Nichtlieferung oder nicht ausreichenden Lieferung von Wärme haftet die ESSO nur bei grober Fahrlässigkeit und nur während der Zeit der mangelhaften Lieferung.

  Die Haftung der ESSO ist der Höhe nach auf den Netto-Mietwert (ohne Nebenabgaben) der betreffenden Wohnung oder des betreffenden Eigenheimes beschränkt. Die ESSO haftet nicht für Schäden infolge mangelhafter Abnehmeranlagen oder ein unsachgemäßen Bedienung dieser Anlagen.

#### Übertragung von Rochten und Pflichten

- 1. Der Bauherr ist verpflichtet, die Bedingungen dieses Vertrage, Weiterveräußerung seiner Grundstücke oder von Teilen seiner Grundstücke oder von Teilen seiner Grundstücke auf den Erwerber zu übertragen und diesen wie erum zu went pflichten, auch seine etwaigen Rechtsnachfolger in der gleiche se zu binden.
- 2. Entsprechendes gilt für den Fall, daß sich der Bauherr mit eine anderen Rechtsperson vereinigt oder sein Vermögen auf eine andere Rechtsperson überträgt.
- 3. Der Bauherr wird von seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag erst frei, wenn sein Rechtsnachfolger der NEUE HEIMAT und der Emgegenüber den Eintritt in diesen Vertrag schriftlich erklärt.
- 4. Im übrigen ist die Übertragung der Rechte und Pflichten aus die sem Vertrag auf einen Dritten nur mit schriftlicher Zustimmung des jeweiligen anderen Vertragspartners zulässig. Die Zustimmung darf nicht versagt werden, wenn keine wichtigen Gründe in der Person des Dritten oder in seinen finanziellen Verhältnissen liegen.
  - 5. Die ESSO überträgt hiermit die Verwaltung und den Betrieb der Fernheizwerke auf ihre Tochtergesellschaft, FAVORIT Unternehmens Verwaltungs-CmbH.

Der Bauherr stimmt der Übertragung zu.

#### Dauer des Vertragsverhältnieses

- 1. Die ESSO scheidet aufgrund des zwischen ihr und der NEUE HEIMAT über den Betrieb der Fernheizwerke abgeschlossenen Vertrages mit dem 30.4.1996 bzw. bei Ausübung des ihr von NEUE HEIMAT eingeräumten zweimaligen Optionsrechts mit dem 30.4.2006 oder dem 30.4.2016 aus diesem Vertrag aus. Zwischen NEUE HEIMAT und dem Bauherrn bleibt der Vertrag bestehen und verlängert sich sodann jeweils um weitere 5 Jahre, wenn nicht NEUE HEIMAT das Vertragsverhältnis 1 Jahr vor seinem Ablauf schriftlich kündigt.
- 2. Wir der Vertrag gem. 1. zwischen NEUE HEIMAT und dem Bauherrn Portgesetzt, so gehen die Rechte und Pflichten der ESSO aus diesem Vertrag auf NEUE HEIMAT über NEUE HEIMAT ist jedoch berechtigt, mit dem Betrieb der Fernheizwerke erneut gegebenenfalls auch mehrfach Dritte zu beauftragen und die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrage auf den neuen Betreiber der Fernheizwerke zu übertragen. Der Bauherr stimmt schon jetzt der Weiterübertragung dieser Rechte und Pflichten auf alle folgenden Betreiber der Fernheizwerke zu.

NEUE HEIMAT ist bei Fortsetzung des Vertrages ferner berechtigt, mit dem Bauherrn über die Bedingungen zu verhandeln, zu denen die Gebäude des Bauherrn weiter mit Wärme beliefert werden.

3. Entsprechendes wie in Abs. 2 gilt, wenn der zwischen NEUE HEIMAT und der ESSO über den Betrieb der Fernheizwerke abgeschlossene Vertrag - gleichgültig aus welchen Gründen - vorzeitig enden sollte.

§ 12

# Sonstines

- 1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
- 2. Die Anlagen 1 bis 5 sind Bestandteil dieses Vertrages.
- 3. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg.

Hamburg, den 1. 10. 1968

Volkeforeorge

150 1

(Bauherr)

li

NEUE HEIMAT NORD
DEMEINNOTZIGE WOUNTES

(NEUE HEIMAT)

5

JESSO A.G.) / MIG

KRIOUC

Betr.: Neues Heim, Hamburg - Bauvorhaben Hoisbüttel Heizwärmeversorgung Technische Daten für den Anschluß

#### 1. Allgemeines

Die Bebauungsgebiete Hoisbüttel-West und Hoisbüttel-Ost erhalten je eine gemeinsame Heizzentrale für die Versorgung der angeschlossenen Wohnungen mit Heizwärme. Eine Versorgung der Gebrauchswasser-Erwärmuübernimmt diese Anlage nicht. Für diesen Zweck werden besondere Elek trogeräte eingesetzt.

Das Verteilernetz wird in Form eines 2-Leiternetzes erstellt.

#### 2. Wärmebedarfsrechnung:

Die Ermittlung des Wärmebedarfs erfolgt nach DIN 4701 mit den für das Bebauungsgebiet erforderlichen Zuschlägen. Die Wärmebedarfsrechnung ist dem Planer des Fernheiznetzes für eine grundsätzliche Überprüfung zur Verfügung zu stellen. Die Anschlußwerte sind bekannt zugeben.

#### 3. Temperatursystem:

Auslegung: Vorlauf 110° C Rücklauf 60° C

Die Vorlauftemperatur wird im Heizwerk nach der bekannten Regelkurve witterungsabhängig gesteuert gemäß Zeichnung U 4901. Die minimale Vorlauftemperatur an der Heizgrenze beträgt somit ca. 45° C.

#### 4. Heizflächen:

Die Heizflächen sind gemäß DIN 4703 zu ermitteln. Es ist grundsätzlich die nächstpassende Gliederzahl aus der Liste zu wählen. Sonderzuschläge bedürfen einer vorherigen Abstimmung mit dem Netzplaner.

Bei Heizkörpern, die von der DIN 4720 oder 4722 abweichen, ist ein Nachweis des Herstellers über die Wärmeabgabezahlen anhand von Messungen eines anerkannten und unabhängigen physikalischen Institutes beizubringen.

#### 5. Betriebsdruck:

max 6 atü

Es sind Heizkörper gemäß DIN 4720 oder 4722 in Hochhausausführung oder gleichwertige Modelle zu verwenden.

#### 6. Umtriebsdruck:

Die Druckdifferenz an der Übergabestelle im Haus wird durch entsprechende Regler an der Übergabestelle konstant gehalten mit einer Regeltoleranz von etwa + 10 %. Die Druckdifferenz kann im Bereich von

2 m WS - 4 m WS

nach Vereinbarung festgelegt werden.

#### 7. Regelung des Heizwasserdurchsatzes:

- 7.1 Mehrfamilienwohnhäuser
  Unter Verwendung geeigneter Regelorgane ist jeder einzelne
  Heizkörper auf Nenndurchsatz einzuregulieren. Es kommen
  Feinregelventile mit entsprechend hohem Einstellwiderstand
  in Frage, deren Voreinstellung sorgfältig berechnet und
  entsprechend nachjustiert werden muß. Es können stattdessen
  auch automatische Mengenbegrenzer eingesetzt werden.
- 7.2 Einfamilienhäuser
  Die einzelnen Heizkörper erhalten als Regelorgan automatische
  Durchsatzmengen-Regler oder Rücklauftemperatur-Regler.

#### 8. Hausübergabestationen:

Der prinzipielle Aufbau der Übergabestelle einschließlich der Liefergrenzen ist beiliegenden Zeichnungen

> U 4899 Mehrfamilienhäuser ' U 4897 Einfamilienhäuser .

zu entnehmen. Gesonderte Mischanlagen für die Gebäudeheizung sind nicht erforderlich. Die Temperaturen des Heizwassers werden immer auf den für die Heizkörper erforderlichen Werten gehalten.

Jede Hausstation wird mit einem Heizwasserzähler zur Kontrolle des Heizwasserdurchsatzes ausgerüstet. Anhand dieses Zählers ist der Nachweis zu führen, daß der Heizwassernenndurchsatz nicht überschritten wird.

Sämtliche Schmutzfänger in der Hausübergabestation und innerhalb der Hausanlage sind auf einheitliche Maschenweiten auszulegen. In Anpassung an die normal üblichen Maschenweiten der kleinen Nennweiten ist bei der Bestellung eine

lichte Maschenweite von 0,5 mm

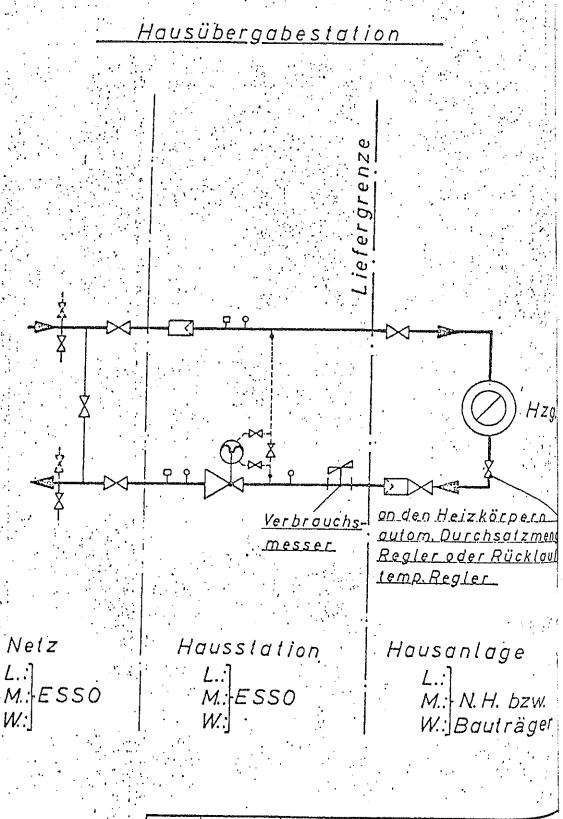
ausdrücklich zu fordern.

#### 9. Verbrauchsabrechnung:

Der in der Heizzentrale insgesamt gemessene Wärmeverbrauch wird nach den Anzeigen der Heizwasserzähler in den Hausstationen der Mehr- und Einfamilienhäuser aufgeschlüsselt. Die Umlage auf die einzelnen Wohnungen der Mehrfamilienwohnhäuser erfolgt anteilig je m.

ESSO A.G. Technische Abteilung

Ko/ro - 459 -Hoisbüttel

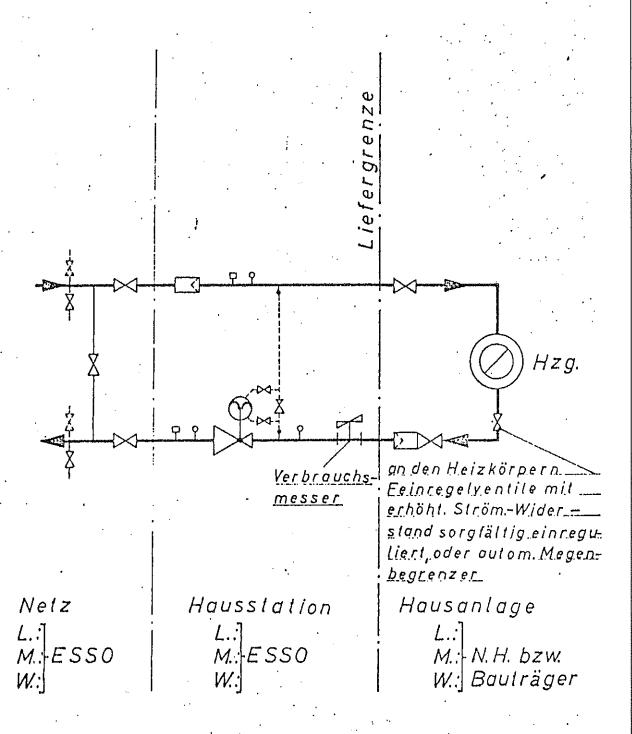


`L.-Lieferung M.-Montage W.-Wartung

۲.

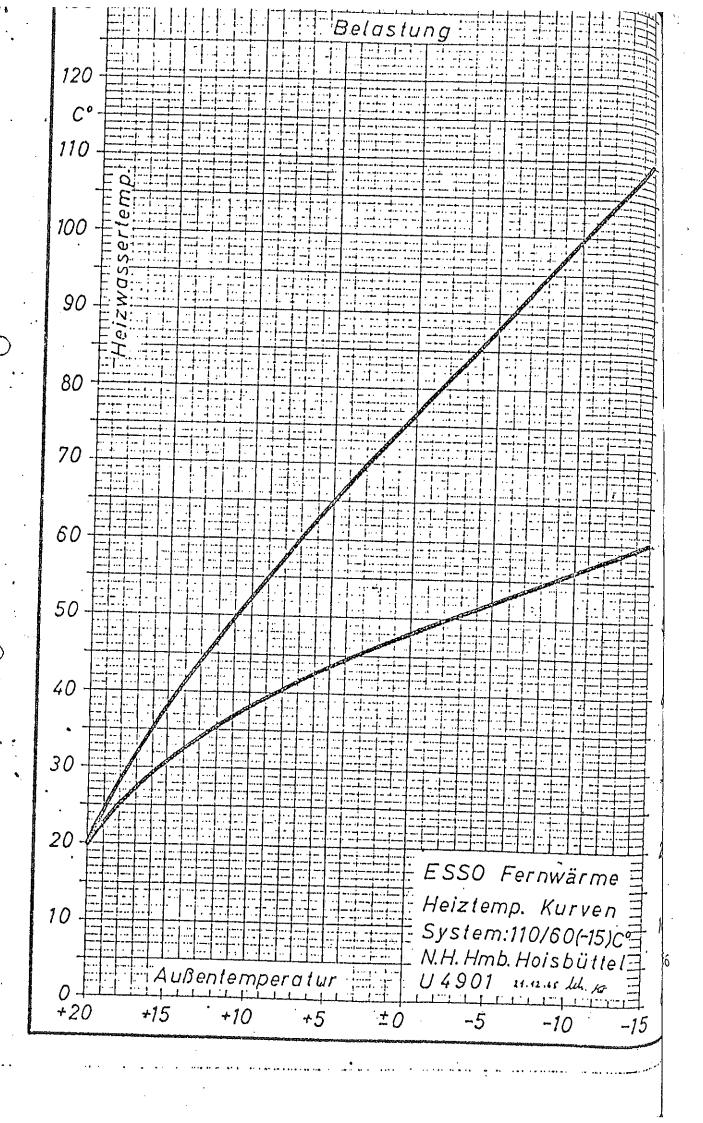
Maûstab 	Bearbellungs-Hr.	ESSO	ESS	0 A.G.
gezeichnet	Top 14.12.65 N	oma Schlichting gos. Ic	÷. 6	lor.
N.H. Hoisbüttel				esuhaungs-Ht.
Hau	süberg EF	gabestation FH		1 4897

# <u>Hausübergabestation</u>



L.-Lieferung M.-Montage W.-Wartung

Mullelab	Bearbeilunge-Nr.	Esso	ES	SO A.G.	
gozeichnot	Tog 14.12.65 N	amo Schlichting go	Kx	Bem.	
· <i>N</i> .	H. Hois	büttel		Zeichnungs-Hr.	
Hausübergabestation MFH			tion	U 4899	,



### Fernheizwerk Hoisbüttel

### Eintragungsbewilligung für eine Grunddienstbarkeit

Als Eigentümer/Erbbauberechtigter des im Grundbuch des Amtsgericht.
für
Band Blatt eingetragenen Grundstücks/Erbbau-
rechts/Gemarkung Fjur Fjur
Flurstück bestelle(n) ich/wir hiermit
zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers und des jeweiligen Erbbau-
berechtigten des Grundstücks Gemarkung
Flur Flurstück
(Grundbuch Band Blatt
folgende Grunddienstbarkeit:

1. Der jeweilige Eigentümer oder Erbbauberechtigte des berechtigten Grundstücks hat das Recht, auf dem belasteten Grundstück eine Rohrleitung nebst den zur Beheizung des belasteten Grundstücks und benachbarter Grundstücke erforderlichen Anschlüssen, Ventilschächten und sonstigen Zubehör zu verlegen und zu betreiben, Instandhaltungsarbeiten und Änderungen vorzunehmen sowie die Anlage auszuwechseln oder zu entfernen. Er ist berechtigt, das Grundstück jederzeit durch Beau tragte zu betreten und alle mit der Verlegung, dem Betrieb sowie der Unterhaltung, Änderung und Entfernung der Leitung zusammenhängenden Arbeiten dort ausführen zu lassen.

Auf dem belasteten Grundstück dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Gebäude und Anlagen errichtet oder sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die für den Bestand und Betrieb der Leitung samt Nebenanlagen nachteilig sein könnten. Die Bepflanzung des Geländestreifens, dessen Mitte die Achse der Leitung bildet, mit Bäumen ist nur bis auf 2 m Abstand von der Mittellinie des Streifens zulässig.

Herrn und Frau/Fräulein/Firma ...

Holsbüttel bei Hamburg, ....

Abnahmer Nr	!

#### Wärmellefervertrag

zwischen

der	FAVORIT	Unternehmens-Verweitungs-GmbH,	Hamburg
-----	---------	--------------------------------	---------

- nachstehend "FAVORIT" genannt .

und

(Straße, Hausnummer, Slockwerk, links/mitte/rechts)

- nachstehend "Abnehmer" genannt .

§ 1

#### Gegenstand des Vertrages

# § 2 Wärmepreis

Der Wärmepreis setzt sich zusammen aus:

a Grundpreis für Raumheizung
je qm Wohnfläche\*)

b) Arbeitspreis für Raumheizung
je Giga-Kalorie (Gcal)

d) Meß- und Abrechnungsgebühr
je Wohnung

DH 6.00/Jahr

Bei der Abrechnung wird dem Rechnungsbetrag die jeweils gültige Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) zugerechnet.

§ 3

#### Beginn der Wärmeversorgung

#### 8 4

#### Allgemeine Bedingungen

Im übrigen gelten die "Aligemeinen Bedingungen der FAVORIT Unternehmens-Verwaltungs-GmbH für die Lieferung von Wärme aus dem Fernheizwerk Holsbüttel", die Bestandteil dieses Vertrages sind. Änderungen dieses Wärmeliefervertrages oder der vorgenannten "Aligemeinen Bedingungen" bedürfen zu Ihrer Wirksamkelt der Schriftform.

Hamburg, den .

Holsbüttel

bel Hamburg, den .

#### FAVORIT Unternehmens-Verwaltungs-GmbH

- 1. Ehemann
- 2. Ehefrau
- 3. Firma

A 10/27 Mein

<sup>)</sup> Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283 Bl. 2 in der Fassung vom Februar 1962. Das DIN-Blatt let im Fernheizwerk einzusehen. Die angegebene Wohnfläche gilt lediglich als Berechnungsgrundlage; für die Richtigkeit dieser Angabe übernehmen die FAVORIT und die NEUES HEIM keine Gewähr

zum Vertrag

vom

1966

über die Fernheizwerke Hoisbüttel Ost und West

Als Basis für Wärmepreisänderungen gelten folgende Preisklauseln:

a) Grundpreis

$$GP = GP_0 (0.35 + 15 \frac{M}{M_0} + 0.30 \frac{LM}{LM_0} + 0.20 \frac{LH}{LH_0})$$

b) Arbeitspreis

$$AP = AP_{o} (0.85 \frac{HL}{HL_{o}} + 0.05 \frac{F}{F_{o}} + 0.10 \frac{Str}{Str_{o}})$$

c) Meß- und Abrechnungsgebühr

$$MP = MP_{0} (0.50 + 0.50 \frac{LM}{LM_{0}})$$

### Zu a - c)

Es bedeuten:

GP = Grundpreis lt. Vertrag für Raumheizung

GP = in Rechnung zu stellender Grundpreis

Mo = Allgemeiner Index der industriellen Erzeugerpreise, veröffentlicht in "Wirtschaft und Statistik" des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden. Stand Januar 1968 99,7 (Basis 1962 = 100).

M = Lohntarif des Handwerks für Heizung, Lüftung, Installation, vereinbart zwischen IG Metall und dem Landesinnungsverband Hamburg, Stand Juni 1965 Ecklohn DM 4,13 je Stunde, zuzügl. tariflich vereinbarter Nebenleistungen wie z.B. Arbeitszeit, Urlaub, Urlaubsgeld und sonstiges.

LMo = Lohntarif des Handwerks für Heizung, Lüftung, Installation, vereinbart zwischen IG Metall und dem Landesinnungsverband Hamburg, Stand Juni 1965, Ecklohn DM 4,13 je Stunde, zuzüglich tariflich vereinbarter Nebenleistungen wie z.B.Arbeitszeit, Urlaub, Urlaubsgeld und sonstiges.

LM = Jeweiliger Lohntarif zuzüglich tariflich vereinbarter Nebenleistungen des Handwerks für Heizung, Lüftung, Installation, vereinbart zwischen der IG Metall und dem Landesinnungsverband Hamburg oder den jeweils zuständigen Tarifpartnern.

# Gestettungs- und Lieferungsvertrag

Twischen der

URBANA Antennen-Service GmbH vertreten durch die Geschäftsführer Bruno R. Baumann und Fritz J. Kröger Heinrich-Hertz-Straße 139

2000 Hamburg 76

- nachstehend URBANA genannt -

und der

Volksfürsorge und Iris Inmobilienverwaltung Nord GbF An der Alster E3

2000 Hamburg 1

- nachstehend Vertragspartner, kurz "VP" genannt -

wird für den Anschluß der über die URBANA-Gemeinschaftsuntennenerlage (GA) versorgten Wohnungen an das Kabelnetz der Deutschen Bundespost folgendes vereinbart:

§ 1

# Objektbezeichnung

(1) Belegenheit:

HOISBUTTEL, Kolberger Straße 44-10d

- (2) Anzahl der Wohnungen: 96
- (3) VP-Konto-Nr.:

2704

(4) URBAKA-Nr.:

0182-020

# Anschluß an das Breitbandnetz der Deutschen Bundespost

- (1) URBANA verpflichtet sich, alle Wohnungen des VP, zu 100 % an das Breitbandkabelnetz der Deutschen Bundespost zum Empfang der Regelleistung anzuschließen. Der von der Deutschen Bundespost in Anspruch zu nehmende Übergabepunkt wird nach Maßgabe technischer und rechtlicher Erfordernisse durch URBANA zusammen mit der Deutschen Bundespost bestimmt.
- Aufgrund der bei Angebotserweiterung entstehenden Programmvielfalt ist eine Umstellung der GA auf Breitbandtechnik
  erforderlich. Nach dieser Umstellung ist aus technischen
  Gründen, wie in den Breitbandnetzen der Deutschen Bundespost ebenfalls, die Übertragung des LMK-Bereiches über die
  GA nicht mehr möglich, auch wenn dieser Frequenzbereich vor
  Umstellung über die GA übertragen wurde. URBANA wird aber,
  wenn VP oder Mieter dies wünschen, auf eigene Kosten die
  Empfangsmöglichkeit für das ortsübliche LMK-Spektrum diesen
  Mietern eröffnen.

#### § 3

#### Betriebsbereitstellung, Gebühren, Gebührenänderungen, Zahlungsmodalitäten

- (1) Der Vertrag beginnt mit der Inbetriebnahme der Breitbandkabelanlage. (Durchschaltung der Kabelprogramme).
- (2) Für die ersten 3 Monate wird das für die bisherige GA-Versorgung berechnete Entgelt durch VP oder dessen Beauftragten bezahlt.
- Danach beträgt das monatliche Nutzungsentgelt einheitlich für alle von diesem Vertrag erfaßten Wohnungen je Wohnung und Monat DM 9,96 zzgl. USt. In diesem Entgelt ist die Postgebühr in Höhe von DM 5,73 zzgl. USt. monatlich pro WE enthalten. Das monatliche Entgelt unterliegt in seiner Festsetzung und Änderung den Rahmenbedingungen, wie sie nachstehend festgelegt sind. Im Nutzungsentgelt sind alle Kosten der von URBANA im Rahmen dieses Vertrages zu erbringenden Leistungen sowie alle im Zusammenhang mit dem Anschluß der Anlage an das Kabelfernsehnetz entstehenden Gebühren enthalten, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt wird.

Der curchschnittlich kalkulierte Anteil der Postgebühren für die Regelleistung gemäß derzeitiger Fernmeldegebühren ordnung an der Nutzungsgebühr gemäß § 3. Ziffer 3 des Gestattungs- und Lieferungsvertrages setzt sich wie folgt zusammen.

Einmalige Gebühr je KE DM 37,64
 aufgelöst auf 180 Monate, 8 % Verzinsung = DM 0,35
 Moratliche Gebühr je WE
 DM 5,38
 DM 5,73

Über die tatsächlich sich ergebenden Postgebühren für die Regelleistung wird alle 2 Jahre durch URBANA Nachweis geführt (Ziffer 5 bleibt unberührt). Maßgeblich für die Preisfestsetzung ist der nachgewiesene Postgebührenanteil.

- (4) In dem Nutzungsentgelt sind nicht erthalten: Die Gebühren oder Kosten zusätzlicher Leistungen auch aufgrund heute nicht bekarnter technischer Anforderungen, zum Zeitpunkt des Verträgsebschlusses noch nicht bekannte Gebühren, die Rurdfunkgebühren der Gebühreneinzugszentrale, die Stromein-Rurdfunkgebühren der Gebühreneinzugszentrale, die Stromein-richtungs- und Strombezugskosten, die im Teilnehmerbereich entstehenden Kosten (z.B. Geräteeinstellung, Anschlußkabel, zusätzliche Anschlüsse etc.).
- (5) Das Nutzungsentgelt wird erhüht bzw ermößigt, soweit sich eine Veränderung, Neueinführung oder Fortfall von behördlischen Veränderung, Neueinführung oder Fortfall von behördlischen Auflagen und/oder öffentlich-rechtlichen Abgaber, chen Auflagen und/oder öffentlich-rechtlichen Abgaber, Steuern oder Gebühren, insbesondere Postgebühren sowie Steuern oder Gebühren, insbesondere Postgebühren sowie Steuern URBANA nicht verneidbare Kusten (z.B. Urheberrechtsgedurch URBANA nicht verneidbare Kusten (z.B. Urheberrechtsgebühren) unmittelbar auf die Kosten des Betriebes auswirken. Das Nutzungsentgelt abzüglich des Postgebührenanteils wird ferner nach Maßgabe der in der Anlage 1 zum Vertrag aufgeführten Preisgleitklausel angepaßt.
- (6) Gebühren für neue Leistungen werden zwischen URBANA und dem VP jeweils gesondert vereinbart.
- (7) Eine Minderung des Programmangebotes aus Gründen, die URBA-NA nicht zu vertreten hat, hat keinen Einfluß auf die Höhe

der Nutzungsgebühren, soweit damit für URBANA keinerlei Kostenersparnis verbunden ist.

(8) Das Nutzungsentgelt genäß Ziffer 3 ist vom VP oder dessen Beauftragten für das erste Betriebsjahr in einer Summe zu zahlen. Der Zahlungszeitpunkt wird auf die Mitte des Zeitraumes zwischen Zahlungspflichtbeginn ( 3 Monate nach Inbetriebnahme ) und Ende des Kalenderjahres festgelegt.

Die laufenden weiteren quartalsweisen Nutzungsentgelte werden von VP oder dessen Beauftragten jeweils in einer Summe zur Mitte des Quartals bezahlt.

#### **6** 4

# Installations- und Lieferumfang

- (1) Alle Programme werden in der am Übergabepunkt empfangenen Norm übertragen. Die Signale werden von URBAKA im Frequenzbereich von 47 MHz bis 450 MHz den Teilnehmern angeboten.
- (2) URBANA wird die Anlage in baulich und technisch einwandfreiem Zustand halten, warten und überprüfen.

Vorhandene Überdacharlagen sowie nicht mehr benütigte Schränke, Zähler und Verstärker, sind von URBANA zu entfernen. Dort, wo solche Ab- bzw. Ausbauten durchgeführt werden, ist von URBANA in Abstimmung mit dem Verwalter oder Pächter ein ordnungsgemäßer baulicher Zustand herzustellen.

- (3) URBANA installiert die gesante private Breitbandkabelanlage vom UP der DBP bis einschließlich der Steckdosen in den Wohnungen. Dabei wird nach Möglichkeit die vorhandene Netzstruktur genutzt. Jede Wohnung wird dadurch an das Kabelnetz der Deutschen Bundespost angeschlossen und mit der "Regelleistung "gemäß derzeitiger Definition der Deutschen Bundespost beliefert (siehe Anlage 2). Soweit Mieter dem Kabelanschluß nicht zustimmen wollen, wird URBANA durch geeignete technische Maßnahmen den Lieferumfang in diesen Wohnungen auf die Grundleistung (siehe Anlage 2) beschränken. In jeder Wohnung muß mindestens der Empfang für 2 Fernsehgeräte durch entsprechende Signalqualität an der Antennensteckdose sichergestellt werden.
- (4) Wollen Mieter die in der Regelleistung enthaltenen, über die Grundleistung (siehe Anlage 2) hinausgehenden Programme nicht empfanyen, werden die Anschlußdosen in den Kohnungen dieser Mieter kostenfrei mit Sperrfiltern versehen, die den Lieferumfang in diesen Kohnungen auf die Grundleistung beschränken. Die Namen und Anschriften dieser Mieter teilt

1712

#### Gestattung

- (1) Der VP gestättet URBANA die Errichtung, Umrüstung, Wartung und Überprüfung der Anlage sowie alle sonstigen Naßnahmen, die zur Durchführung dieses Vertrages notwendig sind.
- (2) Der VP stellt URBANA kostenfrei alle für die Errichtung, den Betrieb und die Erweiterung der Anlage erforderlichen Gebäudeteile sowie den Stromanschluß und den laufenden Strom zur Verfügung. Die Kosten für etwaige Umbauten trägt URBANA.
- (3) Der VP gestatiet ferner den Mitarbeitern der URBAHA, der DBP und den von URBANA beauftragten Personen den Zugang zu den Anlagen während der Üblichen Geschäftszeiten. Im Falle der Störungs-Beseitigung gilt die Gestattung auch an arbeitsfreien Tagen sowie an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 7 bis 22 Uhr.
- (4) Die Beauftragten der URBANA haben sich auf Verlangen auszuweisen.
- (5) URBANA ist berechtigt, an der im Rahmen dieses Vertrages errichteten und betriebenen Anlage weitere Teilnehmer aufgrund von gesonderten Verträgen anzuschließen, wenn hierdurch die vereinbarte Leistung gegenüber dem VP nicht beeinträchtigt wird. URBANA wird sicherstellen, daß dem VP durch den Anschluß weiterer Teilnehmer keine zusätzlichen Strombezugskosten oder sonstige Kosten entsteher.
- (6) Der VP errichtet auf seinen Grundstücken keine weiteren Anlagen zur Verteilung von Ton- und Fernsehrundfunk-Programmen. Er duldet, soweit rechtlich zulässig, auch nicht die Errichtung solcher Anlagen durch Dritte, es sei denn, es sind Programme empfängbar, die über Kabelanschluß nicht angeboten werden können.

# Schäden, Störungen, Haftung

- (1) Schäden und Störurgen an der Anlage sind von URBANA unverzüglich zu beseitigen. Die Kosten dafür trägt URBANA, soweit nicht Dritte die Schäden und Störungen schulchaft verursacht haben. Dritter in diesem Sinne ist auch der VP. Die Beweislast hierfür trägt URBANA. Der VP verpflichtet sich, bei von ihm beauftragten Baumaßnahmen, auf die vorhandenen Anlagen und ihre Erdkabel hinzuweisen; dazu stellt URBANA dem VP die jeweils gültigen Planunterlagen kostenlos zur Verfügung.
- (2) Der VP verpflichtet sich, keinerlei Eingriffe in die Arlage vorzunehmen.
- (2) URBANA haftet für alle auf die Anlage oder ihre Errichtung zurückzuführenden Schäden. Von Ansprüchen Dritter hat sie den VP freizustellen.

Die Haftung wird

für Personenschäden auf DM 2.000.000 und für Sachschäden auf DM 2.000.000

Jeweils pro Schadensfall begrenzt.

URBANA haftet nicht für Störungen und Schäden, die durch Krieg, innere Unruhe, Erdbeben, Atomenergie, Streik und höhere Gewalt verursacht werden.

#### § 7

# <u>Vertrags</u>laufzeit

- (1) Die Vertragszeit beginnt am 01.02.1991 und endet am 31.01.2006 (15 Jahre).
- (2) Sofern nicht mit einer Frist von einem Jahr zum jeweiligen Vertragsende gekündigt wird, verlängert sich die Laufzeit um weitere 5 Jahre.
- (3) Der Vertrag kann durch VP auch schon vorzeitig, frühestens nach 10 Jahren ab Inbetriebnahme, gekündigt werden. In diesem Fall zahlt VP an URBANA als einmalige Vorauszehlung auf die Restgebühren 30 dann aktuelle Monatsraten, die sich als Differenz aus dem dann gültigen Kabelpreis der URBANA für die Regelleistung und der dann gültigen Postgebühr, die

im Kabelpreis der URBANA enthalten ist. ergibt. Weitere Kündigungstermine sind nach dem 11., 12., 13. und 14. Jahr Vertragslaufzeit möglich. Die einmalige Vorauszahlung reduziert sich entsprechend jeweils um 6 Monatsraten pro Jahr. Die Vorauszahlung wird mit dem vorzeitigen Vertragsende fällig.

§ 8

#### Veräußerung

- (1) Wird das Grundstück, auf dem sich die Breitbandkabelanlage befindet, ganz oder teilweise veräußert, so hat der VP dies der URBANA anzuzeigen und dem Erwerber die Übernahme der Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag sowie die Weitergabe dieser Rechte und Pflichten an weitere Rechtsnachfolger zur Auflage zu machen.
- (2) Der VP wird aus seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag erst frei, wenn der Erwerber in die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag anstelle des VP nachweislich eingetreten ist.
- (3) Bei einem Verkauf der Breitbandkabelanlage besteht für VP ein Vorkaufsrecht. Wird es nicht währgenommen, stimmt VP dem Eintritt des Erwerbers zu, es sei denn, es liegt ein wichtiger Grund in der Person des Erwerbers vor.

6 9

# Allgemeine Bestimmungen

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind
  - a) die Preisgleitklausel gemäß § 3. Absatz 5 dieses Vertrages

- Anlage 1 -

- b) Definition der Übertragungsbereiche gemäß § 4, Absatz 3 dieses Vertrages
- Anlage 2 -
- (2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages einschließlich dieser Klausel bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, das gilt auch für die Aufhebung der Schriftformklausel.

- Soweit URBANA aufgrund dieses Vertrages Sachen in fremden Grund und Boden und in fremde Gebäude fest einfügt, erfolgt diese Verbindung nur zu einem vorübergehenden Zweck (§ 95) (3)
- Sofern Einzelbestimmungen dieses Vertrages unwirksam sind, werden die Ubrigen Bestimmungen von dieser Unwirksamkeit nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung treffen (4) die Parteien eine wirtschaftlich gleichwertige rechtswirksame Bestimmung.
- (5) Gerichtsstand ist Hamburg.
- (6) Der Gestattungs- und Lieferungsvertrag zwischen URBANA (vormals AVB) und Volksfürsorge vom 08.01.74/26.02.75 und der Nachtrag zu diesem Vertrag vom 14.01.83/03.02.83 ver-liert mit diesem Vertrag für dieses Objekt seine Gültigkeit.

Hamburg, den ...12.241....

Hamburg, den 04.02.1991

Volkati - Junio 1718 Immobille ... containe Nord Still . . . volksfühsorge und Iris Immobilienverwaltung Nord GDR مانغ ک

Antennen-Service GmbH

Anlage 1 zum Gestattungs- und Lieferungsvertrag

# PREISGLEITKLAUSEL - Anderungen der Vergütung -

URBANA Antennen-Service GmbH, Heinrich-Hertz-Straße 139, 2000 Hamburg 76 (nachstehend URBANA genannt)

Die Nutzungsentgelte je Wohnungseinheit und Monat werden alle 2 Jahre beginnend mit der Inbetriebnahme unter Anwendung der nachstehenden Formel angepaßt:

MPn = (MP ./. Postgebührenarteil) x (0,50 + 0,10 x 
$$\frac{Mn}{M}$$
 + 0,40 x  $\frac{Ln}{L}$ ) + Postgebührenanteil

zzgl. jeweils geltender Mehrwertsteuer

MP = Nutzungsentgelt pro Monat und Wohnungseinheit ohne Mehrwertsteuer

MPn = neues Nutzungsentgelt

- M = Index der Erzeugerpreise gewerblicher Produkte (Inlandsabsatz) für gewerbliche Erzeugnisse insgesamt, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden in Fachserie 17. Reihe 2 in Fachserie 17. Reihe 2 Stand: Inbetriebnahme oder Datum der letzten Preisänderung
  - Mn = Neuer Index der Erzeugerpreise gewerblicher produkte
  - L = Durchschnittlicher Bruttostundenverdienst in der Elektrotechnik; Reparatur von elektrischen Geräten für den Haushalt, Bundesgebiet, männliche und weibliche Arbeitnehmer = alle, veröfmännlicht vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden fentlicht vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden in Fachserie 16. Reihe 2.1 in Fachserie 16 preisänderung
  - Ln = Neuer durchschnittlicher Bruttostundenverdienst in der Elektrotechnik

# - Ned I GIZ Tase Z To I Lot I Breibandverteinetzen

Kanalbelegung in Breitbandverleimelzen

VIIF-Bereich

Gestatungs- und Lieferungsvertrag Anlage 2 zum VP/ URBRIA

**VOIR** 

Mantenselisignale in D2-MAC-Norm-P ហ 🖺 stwelfater Sonderkanalbereich 250 MIE-Bereich W ... S 2 295 œχ or 🖫 S S \$ 555 a. 7. e : બોકાન Saniokand-Lereich 20 00 00 00 00 00 00 00 <del>;</del>;; Boreich III

7 4 5

unions Somorkand-

berekit.

Terekii ii

Heretik I 

MAN

z:t

ម ខេត \$ ₹

ແ ຄ សល ហទ

t li

5.84 A.Z.

M resultan Antward bernigolikas ofer von Chanflerkaaldillan indiguishing formalishing (johnstud)

-Ferrsehslynale in PAL Norm

પ્રાપ્ત કાલ્ક કોલ્સ્ટલિક મિલાસિલામેક્સમહિલ સાર્યુક્ક લામેલિક ભર્મ

an Od emplangbare Nuclimbelymie sowie લવ von Etautharksalonkan arsyesonifeten Agiliober

historkalipade

negellaistung

Uperkaynayikapazilik das 450 Milz-Systoms:

30 UKW (Stereo)-Hühudisterde

35 Tennsalishuda

Agkale tiöthnikskyrale

Staint: August 1988 1874, Hol. 222

SOJ DOS

ิโบ

Dr. BERNHARD v. SCHWEINITZ

Dr. DETLEF THOMSEN

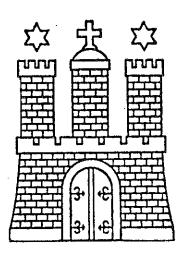
Dr. JÜRGEN BREDTHAUER

Dr. ANDRE VOLLBRECHT Dr. MICHAEL COMMICHAU

NOTARE

Gänsernarkt 50 · 20354 Hamburg Postfach 301280 · 20305 Hamburg

Telefon: (040) 35 55 30 Telefax: (040) 35 55 33 00



# BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT

Verhandelt in dieser Freien und Hansestadt Hamburg

am 11. (elften) November 1998 (neunzehnhundertachtundneunzig).

Vor mir,

dem Hamburgischen Notar

Dr. Detlef Thomsen

erschien heute in meinen Amtsräumen, Gänsemarkt 50:

Herr Dieter Rüpcke, Bürovorsteher, Gänsemarkt 50, 20354 Hamburg, mir, dem Notar, von Person bekannt,

handelnd für

die Firma Danziger & Weibezahl Immobiliengesellschaft mbH, Hamburg, Anschrift: Heegbarg 14, 22391 Hamburg,

und zwar aufgrund der ihm in Abschnitt IV. § 23 der Teilungserklärung vom 6. November 1998 (UR-Nr. 6145/1998 des beurkundenden Notars) erteilten Vollmacht.

Der Erschienene erklärte in seiner vorgenannten Eigenschaft zu meinem Protokoll:

§ 13 Absatz (3a) der vorgenannten Teilungserklärung wird ersatzlos aufgehoben.

Alle weiteren Bestimmungen bleiben unberührt.

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:

Notar

Die Übereinstimmung der vorstehenden Abschriften mit den Urschriften wird hiermit beglaubigt.

Hamburg, den 23. November 1998

Notar

Dr. BERNHARD v. SCHWEINITZ

Dr. DETLEF THOMSEN

Dr. JÜRGEN BREDTHAUER

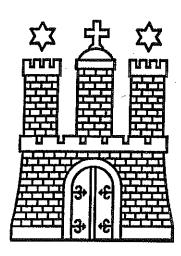
Dr. ANDRE VOLLBRECHT

Dr. MICHAEL COMMICHAU

NOTARE

Gänsemarkt 50 · 20354 Hamburg Postfach 30 12 80 · 20305 Hamburg

Telefon: (040) 35 55 3-0 Telefax: (040) 35 55 33 00



# **ABSCHRIFT**

Verhandelt in dieser Freien und Hansestadt Hamburg

am 23. (dreiundzwanzigsten) Mai 2000 (zweitausend)

Vor mir,

dem Hamburgischen Notar

Dr. Detlef Thomsen

erschien heute in meinen Amtsräumen, Gänsemarkt 50:

Frau Gisela Karin Richter-Hansen geb. Richter, Grundstücks- und Wohnungskauffrau, Anschrift: Heegbarg 14, 22391 Hamburg, mir, dem Notar, von Person bekannt,

handelnd als von den einschränkenden Bestimmungen des § 181 BGB befreite Einzelprokuristin mit der Befugnis zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken für die im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg - HRB 42 150 - eingetragene Firma Danziger & Weibezahl Immobiliengesellschaft mbH, Hamburg, Anschrift: Heegbarg 14, 22391 Hamburg.

Gleichzeitig bescheinige ich, der Notar, gemäß § 21 BNotO aufgrund der am 17. Mai 2000 erfolgten Einsichtnahme in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg - HRB 42 150 -, daß Frau Gisela Richter-Hansen geb. Richter als Einzelprokuristin und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, zur Vertretung der Firma Danziger & Weibezahl Immobiliengesellschaft mbH, Hamburg, befugt ist, und zwar auch zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken.

Die Erschienene erklärte zu meinem Protokoll folgende

# Änderung zur Teilungserklärung:

Durch Teilungserklärung vom 4. Mai 2000 (UR-Nr. 2210/2000 des beurkundenden Notars) ist das im Grundbuch des Amtsgerichts Norderstedt von Friedrichsgabe Blatt 1548 eingetragene Grundstück gemäß § 8 WEG in Wohnungseigentum aufgeteilt worden.

Teil III § 20 der vorgenannten Teilungserklärung wird aufgehoben und wie folgt neu gefaßt:

"§ 20

# Grundbuchanträge

Es wird bewilligt und beantragt, die Teilung gemäß § 2 sowie die Vorschriften der §§ 3 bis 15, § 16 Absätze (2) bis (4) und § 17 dieser Urkunde als Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch einzutragen."

Alle übrigen Bestimmungen bleiben unberührt.

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:

gez. G. Richter-Hansen gez. Dr. Thomsen Notar