

URKUNDE
UVZ-Nr. CG 3/2026



VERHANDELT

zu Berlin, am 12. Januar 2026

VOR DER UNTERZEICHNENDEN NOTARIN

CHRISTINE GREFFIN

Bismarckstraße 100, 10625 Berlin

erschienen heute:

1. Herr Torsten **Fechner**, geboren am 4. Februar 1967,
2. Herr Thomas **Winkler**, geboren am 22. April 1962,

zu 1. und 2. geschäftsansässig in der Lentzeallee 107, 14195 Berlin, der Erschienenen zu 2. ist der Notarin von Person bekannt, der Erschienenen zu 1. wies sich durch Vorlage eines gültigen amtlichen Lichtbildausweises aus.

Nach Hinweis der Notarin auf den Inhalt des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG stellten die Erschienenen klar, dass weder die Notarin noch eine mit der Notarin zur gemeinschaftlichen Berufsausübung oder durch gemeinschaftliche Geschäftsräume verbundene Person in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb der notariellen Tätigkeit schon tätig waren oder sind.

Die Erschienenen erklärten vorab, dass sie damit einverstanden sind und einwilligen, dass ihre persönlichen Daten elektronisch verarbeitet und übermittelt werden. Rechtsgrundlage für den Umgang mit personenbezogenen Daten ist die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union, gültig seit 25. Mai 2018.

Die Notarin verpflichtet sich, den besonderen Anforderungen der DSGVO zu entsprechen und hat die Erschienenen darauf hingewiesen, dass sie ihre Genehmigung zur Verwendung ihrer persönlichen Daten unter den gesetzlichen Bedingungen widerrufen können.

Die Erschienenen erklärten ferner vorab:

Wir geben die nachstehenden Erklärungen nicht im eigenen Namen ab, sondern als gemeinsam zur Vertretung berechnigte Vorstandsmitglieder der

DOMUS Steuerberatungs-AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Lentzeallee 107, 14195 Berlin,

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu **HRB 53831 B**, nachstehend auch „**DOMUS AG**“ oder „**Eigentümer**“ genannt.

Die amtierende Notarin bescheinigt aufgrund ihrer heutigen Einsicht in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 53831 B, dass die DOMUS Steuerberatungs-AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft dort eingetragen und Herr Torsten Fechner sowie Herr Thomas Winkler als Vorstandsmitglieder berechnigt sind, die Gesellschaft gemeinsam zu vertreten.

Dies vorausgeschickt, baten die Erschienenen um die Beurkundung der

**BEGRÜNDUNG
VON WOHNUNGS-
UND TEILEIGENTUM**

gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) mit

**GEMEINSCHAFTS- UND
VERWALTUNGSORDNUNG**

für die

**EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT
BISMARCKSTRASSE 100**

für den in Teil I, Ziff. 1.1 dieser Urkunde genannten Grundbesitz.

INHALTSVERZEICHNIS

— a u s z u g s w e i s e —

TEIL I

Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

1. Grundstück, Bauvorhaben	6
2. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum	7
3. Begründung von Sondernutzungsrechten	9
Aufstellung der Sondernutzungsrechte	9
Belehrung der Notarin	14
4. Begriffsbestimmungen	15
5. Gegenstand des Sonder- und Gemeinschaftseigentums	15

TEIL II

Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung

6. Verhältnis der Sondereigentümer, Bildung von Untergemeinschaften	19
7. Zweckbestimmung	20
8. Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums	21
8.1. Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums	21
8.2. Gebrauch des Sondereigentums	21
9. Hausordnung	24
10. Bauliche Maßnahmen	24
11. Veräußerung des Wohnungseigentums	25
12. Kostenregelungen und Erhaltungspflichten	26
12.1. Grundsätze der Kostentragung	26
12.5. Erhaltung und Erhaltungskosten	26
12.7. Spezielle Kostenregelungen	28
Wirtschaftliche Trennung der Untergemeinschaften	30
12.7.13. Kostenverteilung	32
12.13. Gebühren	33
12.14. Erhaltungsrücklage	34
12.15. Besichtigungsrecht	34
12.16. Schadensanzeige	34
13. Verpflichtungen eines Erwerbers von Wohnungs- und Teileigentum, Beginn der Hausgeldzahlungsverpflichtung	35
14. Hausgeld und Abrechnung	37
14.1. Wirtschaftsplan, Hausgeldbeschluss	37
14.2. Hausgeld, Zahlungsmodalitäten	37
14.3. Jahresabrechnung, Ausgleich der Hausgeldzahlungen	38
14.4. Vermögensbericht	39
14.5. Aufrechnung und Zurückbehaltung	39
14.6. Verzug	39
15. Zwangsvollstreckung	40
16. Entziehung des Wohnungseigentums	40

17.	Wohnungseigentümerversammlung.....	41
17.1.	Grundsätze.....	41
17.2.	Vertretung	41
17.3.	Einberufung	42
17.4.	Einberufungspflicht und -recht.....	42
17.5.	Beschlussfähigkeit und Beschlussfassung.....	43
17.6.	Umlaufbeschlüsse.....	43
17.7.	Untergemeinschaften.....	43
17.8.	Protokoll und Beschlussammlung	43
18.	Verwalter	44
19.	Verwaltungsbeirat.....	45
20.	Versicherungen	46
21.	Öffnungsklausel, Zustimmungspflicht zur Änderung der Gemeinschaftsordnung, Auslegung	47
22.	Wiederaufbau bei Zerstörung	48
23.	Beschlussammlung	49
24.	Gerichtsstand	49
25.	Vollmachten.....	49
26.	Schlussbestimmungen	50

TEIL III

Grundbuchanträge	51
------------------------	----

TEIL IV

Vollmachten an die Notarin

Regelungen zur Vollmachtausübung.....	53
Geltungsdauer und Widerruf.....	54
Datenschutz	54
Belehrung	54

ANLAGEN

TEIL I

—

BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM

gemäß § 8 WEG

1. Grundstück, Bauvorhaben

1.1. Die **DOMUS AG** ist alleiniger Eigentümer des in Berlin, Bismarckstraße 100 / Weimarer Straße 1, belegenen, im Grundbuch des Amtsgerichts Charlottenburg von Stadt Charlottenburg Blatt 44791 Flur 8, Flurstück 4423/305 verzeichneten Grundbesitzes, nachfolgend der „**Grundbesitz**“ genannt.

1.2. Der vorgenannte Grundbesitz ist mit einem mehrgeschossigen Gebäudekomplex bebaut worden, in welchem sich 8 (acht) zu gewerblichen Zwecken dienende Teileigentumseinheiten, nachfolgend „**TE 01 bis TE 08**“ genannt, und 10 (zehn) Wohnungseigentumseinheiten, nachfolgend „**WE 01 bis WE 10**“ genannt, befinden.

Die **DOMUS AG** beabsichtigt, die 10 hier gebildeten Wohnungseigentumseinheiten zu veräußern und wird sich in den Veräußerungsverträgen zu Änderungen der Teilungserklärung sowie der Gemeinschaftsordnung, wie dort im Näheren geregelt, ermächtigen lassen.

1.3. Grundlage der Teilung ist die bei der heutigen Beurkundung im Original vorliegende Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf vom 14. November 2025, Az.: **240-2025-1526**. Die Wohnungseigentumseinheiten und die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume ergeben sich im Einzelnen aus den Aufteilungsplänen nebst den Lageplänen sowie Ansichten und Schnitten, auf die Bezug genommen wird. Die vorgenannten Zeichnungen werden nachstehend gemeinsam „**Aufteilungsplan**“ genannt und der nachstehenden Bildung von Wohnungs- und Teileigentum zugrunde gelegt.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplänen bestehend aus Zeichnungen, Auszug aus der Flurkarte und Lageplan, wurde den Erschienenen von der beurkundenden Notarin vorgelegt, von ihnen eingesehen, genehmigt und unterzeichnet.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplan wird dieser Urkunde in Kopie als **Anlage 1** beigelegt. Ausfertigungen und beglaubigten Abschriften dieser Urkunde sind schwarz-weiß verkleinerte Kopien der Anlage 1 beizufügen.

2. **Begründung von Wohnungs- und Teileigentum**

- 2.1. Der Eigentümer beschränkt hiermit seine Miteigentumsanteile (§ 1008 BGB) an dem Grundbesitz unter Bezugnahme auf den vorgenannten Aufteilungsplan in der Weise, dass jedem der Miteigentümer abweichend von § 93 BGB das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung (= **Wohnungseigentum**) bzw. an einer nicht zu Wohnzwecken dienenden Raumeinheit (= **Teileigentum**) in dem auf dem Grundstück befindlichen Gebäude eingeräumt und mit dem betreffenden Miteigentumsanteil verbunden wird, gemäß Teilungsverzeichnis, auf welches Bezug genommen wird.

Das Teilungsverzeichnis wurde den Erschienenen von der beurkundenden Notarin vorgelegt, von ihnen eingesehen, genehmigt und unterzeichnet. Das Teilungsverzeichnis wird dieser Urkunde in Kopie als **Anlage 2** beigelegt. Die Miteigentumsanteile, deren Eigentümer, das jeweils dem einzelnen Miteigentümer eingeräumte Sondereigentum sowie die Zuteilung von Sondernutzungsrechten ergeben sich aus diesem Teilungsverzeichnis (Anlage 2).

Die mit **WE 01** bis **WE 10** des Teilungsverzeichnisses bezeichneten Raumeinheiten sind Wohnungseigentum; die mit **TE 01** bis **TE 08** des Aufteilungsplans bezeichneten Raumeinheiten sind nicht zu Wohnzwecken dienendes Teileigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes. Die Summe aller Miteigentumsanteile beträgt 10.000.

- 2.2. Die in dieser Teilungserklärung gebildeten Wohnungs- und Teileigentumseinheiten sind jeweils in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).

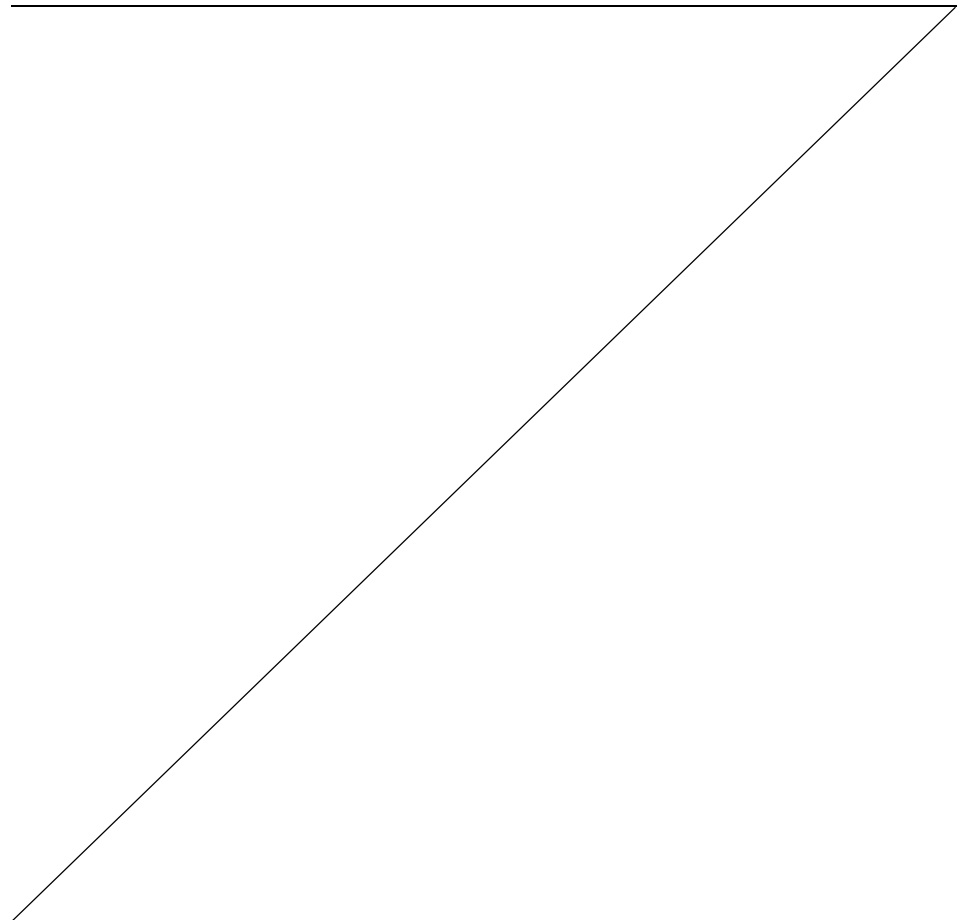
- 2.3. Etwaige tatsächliche Abweichungen gegenüber den in der Anlage 2 ausgewiesenen Wohn- und Nutzflächen – auch nach Aus-, Auf- oder Umbauarbeiten – lassen die Höhe der den einzelnen Einheiten zugeordneten Miteigentumsanteile unberührt.

Die Miteigentumsanteile wurden auf Grundlage der Wohn- und Nutzflächen der einzelnen Einheiten unter Berücksichtigung von Terrassen- und Außenflächen (Terrassen zu 25 % gemäß Wohnflächenverordnung) ermittelt und rechnerisch auf insgesamt 10.000 Miteigentumsanteile normiert. Maßgeblich für die rechtliche Zuordnung der Wohnungs- und Teileigentumseinheiten sind ausschließlich das Teilungsverzeichnis (Anlage 2) sowie die Eintragung im Grundbuch.

- 2.4. Soweit Räume im Aufteilungsplan für bestimmte Nutzung gekennzeichnet sind, ist diese Kennzeichnung unverbindlich; sie bedeutet nicht, dass eine Nutzungsbeschränkung vereinbart wäre. In allen Räumen (einschließlich der Teileigentumseinheiten) ist vielmehr jede öffentlich-rechtlich gestattete Nutzung zulässig, soweit die Nutzung nicht durch die Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung gemäß Teil II dieser Urkunde eingeschränkt ist.

Die Nutzung der zu Wohnzwecken bestimmten Einheiten ist auf Wohnzwecke beschränkt. Andere Nutzungen sind nur zulässig, soweit sie nach Art und Umfang einer Wohnnutzung gleichstehen und keine stärkeren Beeinträchtigungen hervorrufen. Die Regelungen zur Zweckbestimmung und Nutzung in Teil II (Ziff. 7 und 8) gehen dieser Bestimmung als speziellere Vereinbarungen vor.

- 2.5. Sofern es für die anteilige Tragung des Hausgeldes auf die Wohn- bzw. Nutzfläche des einzelnen Sondereigentums ankommt, ist die Flächenangabe („Wohn- und Nutzfläche“) in der **Anlage 2** maßgeblich, soweit nicht für etwaige wirtschaftliche Untergemeinschaften oder einzelne Sondernutzungsberechtigte eine abweichende Regelung nachfolgend getroffen wird. Für die Heizkosten und die Warmwasserkostenverteilung ist ebenfalls die in der Anlage 2 ausgewiesene Flächenangabe maßgeblich, es sei denn, eine gesonderte Zuordnung erfolgt getrennt oder ist – für einzelne Untergemeinschaften – nach einem abweichenden Verhältnisprinzip vorgesehen. Soweit die Flächenangaben in Anlage 2 Flächen von Balkonen, Loggien oder Terrassen enthalten, bleiben diese Flächenanteile für die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten außer Betracht.
- 2.6. Bei einer Diskrepanz zwischen Aufteilungsplan und dem Textteil dieser Urkunde ist die wörtliche Beschreibung maßgeblich, es sei denn, es ist ausdrücklich auf die Abweichung hingewiesen.



3. **Begründung von Sondernutzungsrechten**

Aufstellung der Sondernutzungsrechte

Es werden folgende Sondernutzungsrechte unter Bezugnahme auf die Aufstellung der Sondernutzungsrechte als dinglicher Inhalt gemäß § 5 Abs. 4 WEG begründet. Das jeweilige Sondernutzungsrecht ist im Sondernutzungsrechtsplan mit der gleichen Nummer wie das berechnigte Sondereigentum bezeichnet.

Soweit im Sondernutzungsrechtsplan eine Nutzungsart für die Fläche angegeben ist (z. B. *Abstellraum*), ist diese nicht als Zweckbestimmung vereinbart. Die Aufstellung der Sondernutzungsrechte wurde den Erschienenen von der beurkundenden Notarin vorgelegt, von ihnen eingesehen, genehmigt und unterzeichnet.

Die Aufstellung der Sondernutzungsrechte wird dieser Urkunde in Kopie als **Anlage 3** beigelegt. Ausfertigungen und beglaubigten Abschriften dieser Urkunde sind schwarz-weiß verkleinerte Kopien der Anlage 3 beigelegen. Zur Darstellung der räumlichen Lage der Sondernutzungsrechte sind ausschließlich die Pläne, Anlagen 4 bis 12 maßgeblich.

3.1. **Sondernutzungsrechte an Abstellräumen im Untergeschoss**

Der jeweilige Berechnigte darf den Abstellraum im Untergeschoss unter Ausschluss der anderen Eigentümer nutzen (Sondernutzungsrecht). Die Abstellräume werden im Plan **ABSTELL-W** als SNR ABSTELL-W 1 bis SNR ABSTELL-W 10 nummeriert und sind den Wohnungseinheiten WE 01 bis WE 10 zugeordnet.

Der Plan **ABSTELL-W** wurde den Erschienenen von der beurkundenden Notarin vorgelegt, von ihnen eingesehen, genehmigt und unterzeichnet. Der Plan ABSTELL-W wird dieser Urkunde in Kopie als **Anlage 4** beigelegt. Ausfertigungen und beglaubigten Abschriften dieser Urkunde sind schwarz-weiß verkleinerte Kopien der Anlage 4 beigelegen.

Der jeweilige Berechnigte darf den Abstellraum nur zum Lagern von Hausrat benutzen. Die Lagerung gefährlicher Stoffe, deren Umgang oder Besitz nach Gesetzesvorschriften untersagt ist, ist nicht gestattet. Unzulässig ist ferner die Lagerung fester Brennstoffe, leicht entzündbarer fester Stoffe und leicht entzündbarer fester Abfälle von Werkstoffen. Die Lagerung von Lebensmittelvorräten in haushaltsüblichem Umfang ist gestattet, wobei jedoch vermeidbare Beeinträchtigungen der anderen Miteigentümer – etwa durch Gerüche und/oder Insekten und andere Schädlinge – zu unterbleiben haben.

Eine Nutzung zu anderen Zwecken, insbesondere ein Ausbau des Kellerraums zu Wohn- oder Gewerbebezwecken ist von dem Sondernutzungsrecht ausdrücklich nicht umfasst.

Der jeweilige Berechtigte darf den Abstellraum zur Lagerung beweglicher Sachen nutzen, soweit dadurch die Haustechnik einschließlich der Versorgungsleitungen, insbesondere ihre ordnungsgemäße Bedienung, Pflege, Wartung und Reparatur sowie ihre Funktionsfähigkeit, nicht beeinträchtigt werden. Der Zugang zu der Haustechnik zu diesen Zwecken – insbesondere auch für Dritte, wie Handwerker, den Schornsteinfeger, Netzbetreiber und Versorger – muss im erforderlichen Umfang jederzeit durch den Berechtigten gewährleistet werden.

3.2. Sondernutzungsrechte an Abstell-, WC- und Duschräumen im Untergeschoss

Mit der Einheit TE 01 ist das Recht verbunden, die in dem Plan **SNR-ABSTELL-G** schraffiert gekennzeichneten Abstell-, WC- und Duschräume unter Ausschluss der anderen Eigentümer zu nutzen (Sondernutzungsrecht).

Der Plan **SNR-ABSTELL-G** wurde den Erschienenen von der beurkundenden Notarin vorgelegt, von ihnen eingesehen, genehmigt und unterzeichnet. Der Plan **SNR-ABSTELL-G** wird dieser Urkunde in Kopie als Anlage 5 beigelegt. Ausfertigungen und beglaubigten Abschriften dieser Urkunde sind schwarz-weiß verkleinerte Kopien der **Anlage 5** beizufügen.

Der Berechtigte darf die Abstellräume zum Lagern von Gegenständen im Rahmen gewerblicher Tätigkeit nutzen. Jegliche Lagerung ist erlaubt, solange keine gefährlichen Stoffe gelagert werden, deren Umgang oder Besitz nach Gesetzesvorschriften untersagt ist.

3.3. Sondernutzungsrecht an Haustechnikräumen

Mit der Einheit TE 01 ist das Recht verbunden, die in dem Plan **SNR TECHNIK** schraffiert gekennzeichneten Haustechnik- und Heizungsräume unter Ausschluss der anderen Eigentümer zu nutzen (Sondernutzungsrecht).

Der Plan **SNR TECHNIK** wurde den Erschienenen von der beurkundenden Notarin vorgelegt, von ihnen eingesehen, genehmigt und unterzeichnet. Der Plan **SNR TECHNIK** wird dieser Urkunde in Kopie als **Anlage 6** beigelegt. Ausfertigungen und beglaubigten Abschriften dieser Urkunde sind schwarz-weiß verkleinerte Kopien der Anlage 6 beizufügen.

Der Berechtigte darf die Haustechnik- und Heizungsräume auch zur Lagerung beweglicher Sachen nutzen, soweit dadurch die Haustechnik einschließlich der Heizungsanlage, insbesondere ihre ordnungsgemäße Bedienung, Pflege, Wartung und Reparatur sowie ihre Funktionsfähigkeit, nicht beeinträchtigt werden.

Der Zugang zu der Haustechnik und der Heizungsanlage zu diesen Zwecken – insbesondere auch für Dritte, wie Handwerker, den Schornsteinfeger, Netzbetreiber und Versorger – muss im erforderlichen Umfang jederzeit durch den Berechtigten gewährleistet werden.

Das Sondernutzungsrecht ist in der Weise eingeschränkt, dass die übrigen Miteigentümer das Recht haben, den Sondernutzungsbereich zum Zwecke der Erreichung der im Gemeinschaftseigentum stehenden Haustechnik und Heizungsanlage zu deren Nutzung im Rahmen des gemeinschaftlichen Gebrauchs zu betreten und zu begehen. Der Berechtigte hat sicherzustellen, dass die Räume jederzeit für Wartungs- und Notfallzwecke zugänglich sind.

3.4. Sondernutzungsrecht Parksystem und Stellplätze

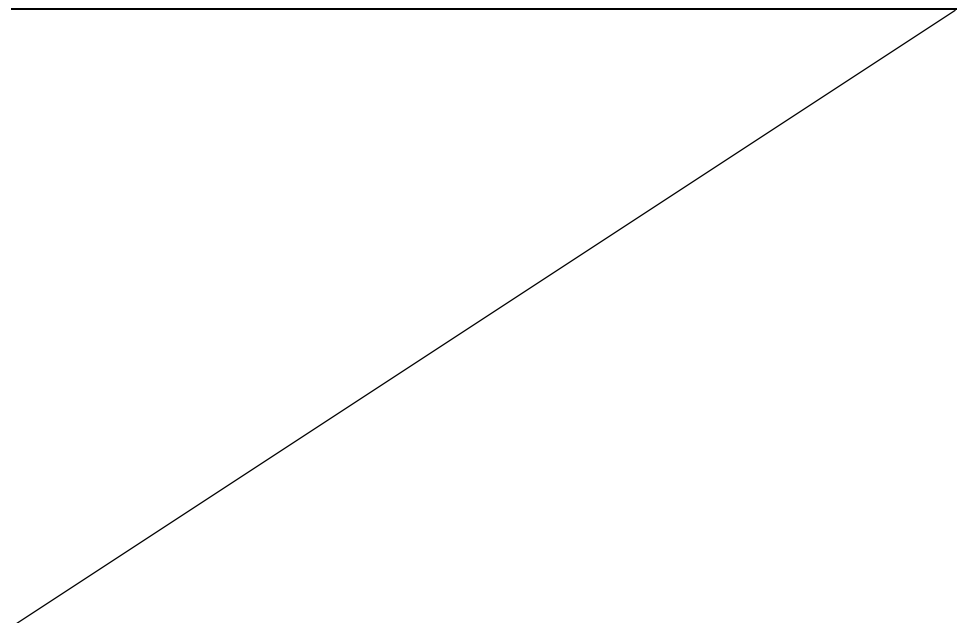
- 1) Mit der Einheit TE 01 ist das Recht verbunden, den in dem Plan **SNR GARAGE-TECHNIK** schraffiert gekennzeichneten Raum „Technikraum Garage“ unter Ausschluss der anderen Eigentümer zu nutzen (Sondernutzungsrecht).

Auf den Plan **SNR GARAGE-TECHNIK** wird verwiesen. Der Plan SNR GARAGE-TECHNIK wurde den Erschienenen von der beurkundenden Notarin vorgelegt, von ihnen eingesehen, genehmigt und unterzeichnet. Der Plan SNR GARAGE-TECHNIK wird dieser Urkunde in Kopie als **Anlage 7** beigelegt. Ausfertigungen und beglaubigten Abschriften dieser Urkunde sind schwarz-weiß verkleinerte Kopien der Anlage 7 beizufügen.

Der Berechtigte darf den Technikraum uneingeschränkt nutzen, soweit dadurch die Haustechnik einschließlich der Garagenanlage, insbesondere ihre ordnungsgemäße Bedienung, Pflege, Wartung und Reparatur sowie ihre Funktionsfähigkeit, nicht beeinträchtigt wird.

Der Zugang zu der Haustechnik und der Garagenanlage zu diesen Zwecken – insbesondere auch für Dritte, wie Handwerker, Netzbetreiber und Versorger – muss im erforderlichen Umfang jederzeit durch den Berechtigten gewährleistet werden.

Das Sondernutzungsrecht ist in der Weise eingeschränkt, dass die übrigen Sondernutzungsberechtigten **SNR PARKEN** das Recht haben, den Sondernutzungsbereich als Fluchtweg zu betreten und zu begehen.



- 2) Mit der Einheit TE 01 sind die Sondernutzungsrechte an den im Plan **SNR PARKEN** schraffiert gekennzeichneten PKW-Stellplätzen SNR PARKEN 1 bis SNR PARKEN 10 und dem gesamten Parkraum verbunden.

Auf den Plan **SNR PARKEN** wird verwiesen. Der Plan SNR PARKEN wurde den Erschienenen von der beurkundenden Notarin vorgelegt, von ihnen eingesehen, genehmigt und unterzeichnet. Der Plan SNR PARKEN wird dieser Urkunde in Kopie als **Anlage 8** beigefügt. Ausfertigungen und beglaubigten Abschriften dieser Urkunde sind schwarz-weiß verkleinerte Kopien der Anlage 8 beizufügen.

Der Eigentümer der TE 01 ist berechtigt, ohne Zustimmung anderer Miteigentümer oder deren dinglich Berechtigter die Sondernutzungsrechte SNR PARKEN 1 bis SNR PARKEN 10 einzeln oder in Gruppen auf andere Wohnungs- oder Teileigentümer dieser Gemeinschaft zu übertragen (dingliche Zuordnung). Eine schuldrechtliche Gebrauchsüberlassung (Vermietung) an Dritte ist zulässig.

Bis zur dinglichen Umzuordnung gemäß vorstehendem Absatz verbleiben die Sondernutzungsrechte als Inhalt des Sondereigentums TE 01.

- 3) Die Berechtigten der PKW-Stellplätze SNR PARKEN 1 bis SNR PARKEN 10 – untereinander im Verhältnis der Anzahl der ihnen zugeordneten Stellplätze – haben die dem Sondernutzungsrecht „**SNR PARKEN**“ unterliegenden Flächen, Anlagen, Nebenanlagen sowie die PKW-Hebebühne zum Verbringen von PKWs von der EG-Ebene in das UG und umgekehrt sowie sonstige Bereiche ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen, die Verkehrssicherungspflicht zu tragen und jegliche Kosten hierfür zu tragen, insbesondere für Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung und Ergänzung.

3.5. **Teilsondernutzungsrechte an Fahrrad-Stellplätzen im Erdgeschoss**

Im Gemeinschaftseigentum „**Fahrradraum**“ ist ein Duplex-Fahrrad-Parksystem mit jeweils zwei Stellplätzen übereinander errichtet. Die Duplex-Fahrrad-Stellplätze sind im Plan SNR FAHRRAD mit der laufenden Nr. SNR FST 1 bis SNR FST 21 bezeichnet.

Die Fahrradstellplätze SNR FST 1 bis SNR FST 10 sind den Wohnungseinheiten WE 01 bis WE 10 zugeordnet. Die Fahrradstellplätze SNR FST 11 bis SNR FST 21 sind der Teileigentumseinheit TE 01 zugeordnet.

Der jeweilige Teilsondernutzungsberechtigte darf den in dem Plan **SNR FAHRRAD** schraffiert gekennzeichneten Fahrrad-Stellplatz (je nach Zuweisung den oberen oder unteren Einstellplatz) unter Ausschluss der anderen Eigentümer nur für das Abstellen von verkehrstauglichen Fahrrädern und E-Bikes nutzen (Teilsondernutzungsrecht).

Das Parksystem ist ein Doppelstockparker für Fahrräder und E-Bikes für die jeweils unten und oben gelegenen Stellplätze, deren Benutzung ausschließlich den jeweiligen Sondernutzungsrechtsberechtigten zusteht.

Auf den Plan **SNR FAHRRAD** wird verwiesen. Der Plan SNR FAHRRAD wurde den Erschienenen von der beurkundenden Notarin vorgelegt, von ihnen eingesehen, genehmigt und unterzeichnet. Der Plan SNR FAHRRAD wird dieser Urkunde in Kopie als **Anlage 9** beigelegt. Ausfertigungen und beglaubigten Abschriften dieser Urkunde sind schwarz-weiß verkleinerte Kopien der Anlage 9 beigelegen.

Die einzelnen Teilsondernutzungsrechte an Fahrrad- und E-Bike-Stellplätzen sind jeweils einer konkreten Wohnungs- oder Teileigentumseinheit individuell zugeordnet und stellen dinglichen Inhalt des jeweiligen Sondereigentums dar.

Eine gemeinschaftliche oder wechselnde Nutzung ist ausgeschlossen.

Das jeweilige Sondernutzungsrecht geht mit dem Eigentum an der zugeordneten Einheit auf den Rechtsnachfolger über.

3.6. Sondernutzungsrecht Tiefgaragenzufahrt

Mit der Einheit TE 01 ist das Recht verbunden, die in dem Plan **SNR ZUFAHRT** schraffiert gekennzeichneten Außenflächen und Außenanlagen „Zufahrt“ unter Ausschluss der anderen Eigentümer zu nutzen.

Auf den Plan **SNR ZUFAHRT** wird verwiesen. Der Plan SNR ZUFAHRT wurde den Erschienenen von der beurkundenden Notarin vorgelegt, von ihnen eingesehen, genehmigt und unterzeichnet. Der Plan SNR ZUFAHRT wird dieser Urkunde in Kopie als **Anlage 10** beigelegt. Ausfertigungen und beglaubigten Abschriften dieser Urkunde sind schwarz-weiß verkleinerte Kopien der Anlage 10 beigelegen.

3.7. Vorsorgliches Sondernutzungsrecht an Dachterrassen

Soweit die den Einheiten jeweils vorgelagerten Dachterrassen rechtlich nicht von dem Sondereigentum der jeweiligen Einheiten umfasst sind, ist mit den Einheiten jeweils das Recht verbunden, die in dem Plan **SNR DACHTERRASSEN** schraffiert gekennzeichneten Dachterrassen unter Ausschluss der anderen Eigentümer zu nutzen (Sondernutzungsrecht).

Der Plan **SNR DACHTERRASSEN** wurde den Erschienenen von der beurkundenden Notarin vorgelegt, von ihnen eingesehen, genehmigt und unterzeichnet. Der Plan SNR DACHTERRASSEN wird dieser Urkunde in Kopie als **Anlage 11** beigelegt. Ausfertigungen und beglaubigten Abschriften dieser Urkunde sind schwarz-weiß verkleinerte Kopien der Anlage 11 beigelegen.

3.8. Sondernutzungsrecht an Dachflächen zur Anbringung von Photovoltaik

Mit der Einheit TE 01 ist das Recht verbunden, die in dem Plan SNR PHOTOVOLTAIK schraffiert gekennzeichneten Dachflächen zum Zwecke der Errichtung und des Betriebs einer Photovoltaik- und/oder Solaranlage – auf alleinige Kosten und Gefahr des Berechtigten – unter Ausschluss der anderen Eigentümer zu nutzen (Sondernutzungsrecht).

Der Plan **SNR PHOTOVOLTAIK** wurde den Erschienenen von der beurkundenden Notarin vorgelegt, von ihnen eingesehen, genehmigt und unterzeichnet. Der Plan SNR PHOTOVOLTAIK wird dieser Urkunde in Kopie als **Anlage 12** beigelegt. Ausfertigungen und beglaubigten Abschriften dieser Urkunde sind schwarz-weiß verkleinerte Kopien der Anlage 12 beizufügen.

Der Berechtigte ist insbesondere dazu befugt, auf eigene Kosten und Gefahr die dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Bereiche im erforderlichen Umfang für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung einer Photovoltaik- und/oder Solaranlage nebst Stromleitung, Nebenanlagen und etwaiger weiterer erforderlicher Technik und Einrichtungen zu nutzen.

Umfasst ist insbesondere die Installation und der Betrieb einer netzgekoppelten Photovoltaik- und/oder Solaranlage auf der Dachfläche, die Verlegung der erforderlichen Anschlussleitungen, die Installation der erforderlichen Schalt- und Messanlagen, die Aufschaltung der Anlage an bestehende Netzanschlüsse und/oder deren Herstellung, der Anschluss an das Netz von Energieversorgern und Netzbetreibern zur Stromeinspeisung sowie der Einbau aller dafür erforderlichen Technik, Anlagen und Einrichtungen.

Der Sondernutzungsberechtigte ist berechtigt, im erforderlichen Umfang Versorgungsleitungen zu verlegen und diese an vorhandene Gemeinschaftsleitungen anzuschließen.

Die auf der Dachfläche errichtete Photovoltaik- und/oder Solaranlage einschließlich etwaiger Speicher steht im Eigentum des Sondernutzungsberechtigten. Eine Entfernung oder wesentliche Änderung der Anlage bedarf der Zustimmung des Sondernutzungsberechtigten, solange die Anlage den öffentlich-rechtlichen Vorgaben entspricht. Bei Maßnahmen an der Dachfläche, die einen Abbau der Anlage erfordern, ist die Gemeinschaft verpflichtet, dem Sondernutzungsberechtigten nach Abschluss der Maßnahme die Wiederanbringung der Anlage zu ermöglichen. Sämtliche aus dem Betrieb der Anlage erzielten Erträge stehen allein dem Sondernutzungsberechtigten zu.

Belehrung der Notarin

Die Notarin hat über die Grenzen von Lasten- und Kostenregelungen innerhalb einer Eigentümergemeinschaft belehrt, insbesondere über die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer zur Regelung der Kostenverteilung gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten.

4. **Begriffsbestimmungen**

- 4.1. **Wohnungseigentum** (§ 1 Abs. 2 WEG) ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- 4.2. **Teileigentum** (§ 1 Abs. 3 WEG) ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- 4.3. Soweit nachstehend von „**Wohnungseigentum**“ und von „**Wohnungseigentümer**“ die Rede ist, gelten die Bestimmungen in gleicher Weise für die in dieser Urkunde begründeten Teileigentumsrechte und für deren Eigentümer.
- 4.4. Soweit Sondernutzungsrechte begründet werden, bestehen sie in dem Recht des begünstigten Miteigentümers auf alleinige und die übrigen Miteigentümer ausschließende Benutzung der betreffenden dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücksflächen, Räume bzw. Anlagen im Rahmen des bestimmungsgemäßen Gebrauchs. Die Sondernutzungsrechte sind dinglicher Inhalt gemäß § 5 Abs. 4 WEG des Sondereigentums, dem sie zugeordnet sind und als Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch einzutragen. Die Sondernutzungsrechte gehen mit dem Eigentum an der begünstigten Einheit auf den Rechtsnachfolger über.

5. **Gegenstand des Sonder- und Gemeinschaftseigentums**

- 5.1. Gemeinschaftliches Eigentum, nachfolgend „**Gemeinschaftseigentum**“ genannt, sind der Grundbesitz sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht Sondereigentum sind oder im Eigentum eines Dritten stehen, und zwar auch insoweit, als sie dinglichen Sondernutzungsrechten unterliegen. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch das jeweilige Verwaltungsvermögen.
- 5.2. Gegenstand des Sondereigentums sind die zu der jeweiligen Raumeinheit gehörenden, in sich abgeschlossenen Räume einschließlich der nicht tragenden Bestandteile des Gebäudes sowie der Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, die ausschließlich dem Gebrauch dieser Raumeinheit dienen und ohne Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums, der äußeren Gestaltung des Gebäudes oder der Rechte anderer Wohnungseigentümer verändert, beseitigt oder eingefügt werden können.

Nicht zum Sondereigentum gehören unabhängig von ihrer räumlichen Lage alle Teile des Gebäudes und alle Anlagen und Einrichtungen,

- die für den Bestand oder die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind;
- die der konstruktiven Stabilität, dem Schall-, Brand- oder Wärmeschutz dienen;
- die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer oder dem einheitlichen Betrieb technischer Anlagen dienen.

Hiernach gehören zum Sondereigentum insbesondere:

- a. Bodenbeläge einschließlich Unterlagsmaterialien oberhalb der Rohdecke sowie Deckenputz und nicht tragende Deckenverkleidungen der im Sondereigentum stehenden Räume;
- b. nicht tragende Zwischenwände innerhalb der Raumeinheit;
- c. die Innentüren einschließlich Zargen, Verglasungen, Schlösser, Beschläge und Scharniere, soweit sie ausschließlich der jeweiligen Raumeinheit dienen;
- d. Wandputz, Wandverkleidungen und nicht tragende Vorsatzschalen der im Sondereigentum stehenden Räume;
- e. Sanitäre Einrichtungsgegenstände wie Wasch- und Spülbecken, Bade- und Duschwannen, WC-Becken, Armaturen sowie Einbaumöbel, soweit sie nicht wesentliche Bestandteile des Gebäudes sind;
- f. Elektrische Leitungen, Steckdosen, Schalter, Sicherungen und Unterverteilungen ab der jeweiligen Unterverteilung innerhalb der Raumeinheit;
- g. Wasser-, Abwasser- und sonstige Versorgungsleitungen ab der jeweiligen Abzweigung von der gemeinschaftlichen Hauptleitung, soweit sie ausschließlich der einzelnen Raumeinheit dienen;
- h. Heizkörper, Thermostatventile, Fußbodenheizungen sowie Anschlussleitungen ab der Abzweigung von der gemeinschaftlichen Heizungsanlage, soweit diese ausschließlich der betreffenden Raumeinheit dienen und nicht Teil eines einheitlichen Heizsystems sind;
- i. Antennen-, Daten-, Glasfaser-, Klingel- und Sprechanlagenleitungen innerhalb der Raumeinheit ab dem Eintrittspunkt in den räumlichen Bereich des Sondereigentums;
- j. Innenanstriche, Innenbekleidungen sowie nicht tragende Innenausstattungen von Balkonen und Loggien, nicht jedoch tragende Bauteile, Abdichtungen, Brüstungen, Balkonplatten oder sonstige konstruktive Bestandteile;
- k. Innenliegende Sonnenschutz- und Beschattungseinrichtungen wie Rollläden oder Markisen, soweit diese ausschließlich der Raumeinheit dienen und keine Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild oder die Bausubstanz haben;
- l. Be- und Entlüftungsgeräte innerhalb der Raumeinheit einschließlich motorischer Lüfter, soweit sie nicht Bestandteil eines gemeinschaftlichen Lüftungs-, Brand- oder Sicherheitssystems sind;

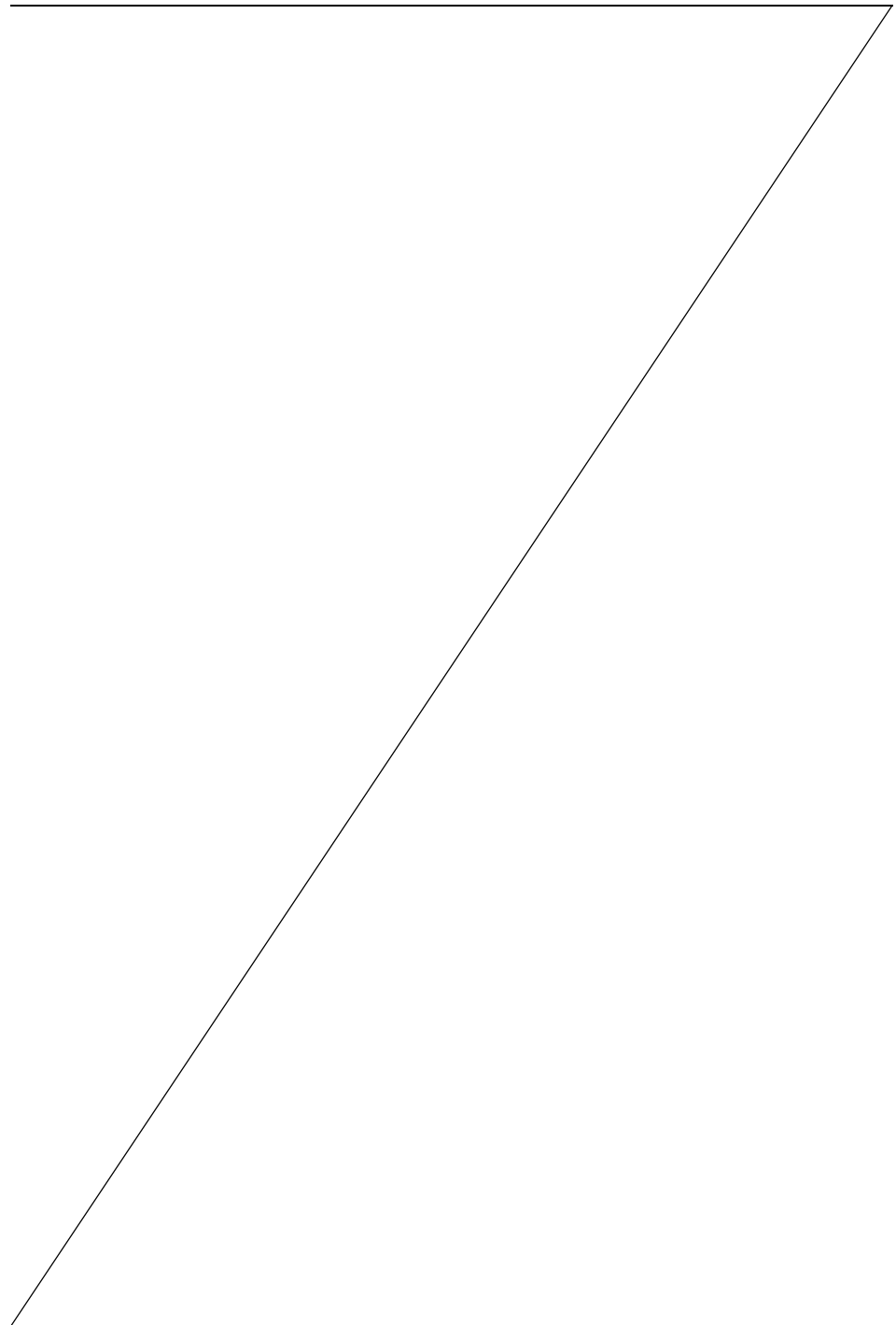
- m. Feuerlöscher und sonstige bewegliche Ausstattungsgegenstände innerhalb der Raumeinheit, sofern sie nicht aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften gemeinschaftlich vorzuhalten sind;
- n. Briefkästen, soweit sie einer einzelnen Raumeinheit eindeutig zugeordnet sind und nicht Teil einer gemeinschaftlichen Briefkastenanlage bilden.

5.3. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören alle Teile des Grundstücks und des Gebäudes, die nicht gemäß Ziff. 5.2 im Sondereigentum stehen. Dies gilt auch für solche Teile, an denen Sondernutzungsrechte eingeräumt sind; der Bestand und der Umfang der jeweiligen Sondernutzungsrechte bleiben hiervon unberührt.

Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören insbesondere:

- a. Grund und Boden, Fundamente, tragende Bauteile, Umfassungswände, Wohnungstrennwände, tragende Zwischenwände, Estrich, Dächer, Dachkonstruktionen, Fassaden sowie alle statisch, konstruktiv oder abdichtungsrelevanten Teile des Gebäudes;
- b. sämtliche Räume und Gebäudeteile, die nicht im Sondereigentum stehen, auch wenn an ihnen Sondernutzungsrechte bestehen;
- c. zentrale technische Anlagen und Einrichtungen, insbesondere Heizungsanlagen, Wasserver- und -entsorgungsanlagen, Stromversorgungsanlagen, Entlüftungs- und Entwässerungseinrichtungen, Kommunikations- und Antennenanlagen sowie Mess- und Erfassungseinrichtungen für den gemeinschaftlichen Verbrauch, einschließlich der zugehörigen Leitungen bis zu den jeweiligen Abzweig- oder Übergabepunkten zum Sondereigentum oder zu sondergenutzten Anlagen;
- d. sämtliche konstruktiven Bestandteile von Balkonen, Loggien und Dachflächen, insbesondere Tragkonstruktionen, Abdichtungen, Entwässerungen, Brüstungen, Geländer sowie die äußere Gestaltung;
- e. Außenfenster, Balkon- und Terrassentüren, Wohnungs- und Teileingangstüren einschließlich Rahmen, Verglasungen, Schlösser und Beschläge;
- f. Hauseingänge, Treppen, Treppenflure, Treppenhäuser, Aufzugsanlagen einschließlich Antriebstechnik sowie sonstige dem gemeinschaftlichen Verkehr dienende Einrichtungen;
- g. das Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft, insbesondere die Erhaltungsrücklagen.

Klarstellend wird festgehalten, dass Anlagen, Einrichtungen, Leitungen und sonstige technische Einrichtungen, die aufgrund eines wirksam begründeten Sondernutzungsrechts – insbesondere eines Sondernutzungsrechts an Dachflächen zur Errichtung und zum Betrieb von Photovoltaik- oder Solaranlagen – auf oder an gemeinschaftlichem Eigentum errichtet werden, nicht Bestandteil des gemeinschaftlichen Eigentums sind, sofern sie ausschließlich dem Sondernutzungsberechtigten dienen und von diesem auf eigene Kosten und Gefahr errichtet und unterhalten werden.



TEIL II

—

GEMEINSCHAFTS- UND VERWALTUNGSORDNUNG

6. Verhältnis der Sondereigentümer, Bildung von Untergemeinschaften

- 6.1. Das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander sowie zur Gemeinschaft der Wohnungs- und Teileigentümer richtet sich nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und – soweit dort keine besonderen Regelungen bestehen – ergänzend nach den §§ 741 ff. BGB. Vorrangig gelten jedoch die nach § 10 Abs. 1 WEG getroffenen Regelungen dieser Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung.
- 6.2. Die Gemeinschaft der Wohnungs- und Teileigentümer trägt die Bezeichnung

Eigentümergeinschaft Bismarckstraße 100

- nachfolgend „GdWE“ oder „Eigentümergeinschaft“.

Unter der Bezeichnung „Eigentümergeinschaft Bismarckstraße 100“ kann die GdWE Verträge abschließen, Rechte erwerben, klagen und verklagt werden.

- 6.3. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzung und Inanspruchnahme gemeinschaftlicher Einrichtungen und Anlagen sowie zur Erzielung einer transparenten Kostenabgrenzung wird eine Trennung der Eigentümergeinschaft in wirtschaftliche Untergemeinschaften wie folgt vorgenommen:

Untergemeinschaft A:

- Eigentümer der Einheiten WE 01 bis WE 10

Untergemeinschaft B:

- Eigentümer der Einheiten TE 01 bis TE 08

Untergemeinschaft C:

- Berechtigte der SNR PARKEN
- Berechtigte der SNR GARAGE-TECHNIK
- Berechtigte der SNR ZUFAHRT

7. **Zweckbestimmung**

- 7.1. Bei der Eigentumsanlage handelt es sich um eine mehrgeschossige gemischt genutzte Gewerbe- und Wohnimmobilie mit zugehöriger Tiefgarage.
- 7.2. Die in den Aufteilungsplänen angegebenen Nutzungen und Bezeichnungen sind verbindlich, soweit es sich um Angaben für Gemeinschaftseigentum (z. B. Treppenhaus, Abstellräume) handelt. Im Übrigen handelt es sich um bloße Nutzungsvorschläge, aber nicht um eine bindende Vereinbarung.
- 7.3. Die Wohnungen dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Andere Nutzungen sind gleichfalls zulässig, soweit diese nicht durch die Gemeinschafts- oder Verwaltungsordnung eingeschränkt sind und bei typisierender Betrachtung nicht wesentlich stärker stören als die vereinbarte Nutzung.
- 7.4. Die PKW-Stellplätze im Untergeschoss dürfen im Hauptzweck nur zum Abstellen von verkehrssicheren, im Straßenverkehr amtlich zugelassenen Fahrzeugen dienen. Das Parken von anderen Kraftfahrzeugen wie Motorrädern, Rollern, Scootern usw. ist nicht gestattet.
- 7.5. Bei den vorstehenden Zweckbestimmungen wird ausschließlich festgelegt, welche Nutzungen im Verhältnis der Eigentümer untereinander zulässig sind. Öffentlich-rechtliche Vorgaben bleiben hiervon unberührt.
- 7.6. Eine Änderung der Zweckbestimmung kann durch die Eigentümerversammlung mit einer Mehrheit von drei Vierteln der anwesenden Miteigentumsanteile beschlossen werden, wenn die begehrte neue Nutzung keine stärkeren Beeinträchtigungen für die übrigen Eigentümer hervorruft als die gemäß der Zweckbestimmung vereinbarte Nutzung.
- Bei Sondereigentum kann eine Änderung der Zweckbestimmung nur auf Veranlassung und mit Zustimmung des betreffenden Eigentümers erfolgen.

8. Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums

8.1. Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums

Jeder Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer hat das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen entsprechend seinem ideellen Miteigentumsanteil gemäß Teil I, Ziff. 2, sofern am Gemeinschaftseigentum keine Sondernutzungsrechte begründet sind.

8.2. Gebrauch des Sondereigentums

Jeder Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer hat das Recht zur alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder aus dieser Gemeinschaftsordnung ergeben. Er darf seine dem Sondereigentum unterliegenden Gegenstände mit der Maßgabe ungehindert nutzen, dass er dadurch die Rechte der anderen Eigentümer nicht beeinträchtigt und nichts unternimmt, was den Bestand, die Sicherheit, die Zweckbestimmung und das architektonische und ästhetische Gesamtbild des Gebäudes beeinträchtigen könnte.

8.3. Für den Gebrauch des Sondereigentums gilt insbesondere:

- a. Verbesserungen und Veränderungen einzelner Gebäudeteile, die im Sondereigentum stehen, dürfen weder die Stabilität noch das Äußere des Gebäudes oder seiner gemeinschaftlichen Teile verändern oder beeinträchtigen. Sie sind ohne Zustimmung des Verwalters oder der Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer zulässig, soweit sich diese Änderungen ausschließlich auf die innere Aufteilung, Gestaltung oder Ausstattung der im Sondereigentum befindlichen Räume und Gebäudeteile beziehen.
- b. Der Innenanstrich der Balkone bis zur Brüstungshöhe (vgl. Ziff. 5.2 j) ist in der Ausführungsart und in der Farbgebung an die Ausführung der benachbarten Fassadenfläche anzupassen.
- c. Das Anbringen von zusätzlichen festmontierten Balkonverkleidungen (aus festem Material) ist nicht gestattet.
- d. Ein Sonnenschutz einschließlich Markisen und/oder ein Wind- oder Sichtschutz ist während des Gebrauchs des Balkons und der Terrassen – vorbehaltlich der gesetzlichen Bestimmungen und der Auflagen der Baugenehmigung (u. a. nicht brennbares Material) – grundsätzlich zugelassen, wenn die vorgenannten Gegenstände nach dem Gebrauch in einen solchen Zustand versetzt (abgenommen, eingerollt oder in ähnlicher Weise beseitigt) werden, dass die sichtbare äußere Gestalt des Baukörpers nicht verändert oder beeinträchtigt wird. Ein Sonnenschutz einschließlich Markisen, Sonnenschirmen und Jalousien ist in weißer oder cremeweißer Farbe zulässig und bedarf keines gesonderten Beschlusses der Eigentümerversammlung.

- e. Die Heizungsanlage ist in ihrer Gesamtheit nach den zurzeit des Bauantrags gültigen Gesetzen und DIN-Vorgaben berechnet und installiert worden. Die Entfernung oder Veränderung von im Sondereigentum stehenden Heizkörpern, Konvektoren und anderen Installationen kann zu Beeinträchtigungen des gesamten Heizungssystems führen. Eingriffe sind deshalb nur mit Zustimmung des Verwalters zulässig, dem durch gutachterliche Stellungnahme eines Fachingenieurs für Heizungsanlagen die Unbedenklichkeit der Maßnahme nachzuweisen ist.
- f. Der Einbau von dezentralen Klimaanlage ist ausschließlich für die Wohnungen im 5. und 6. OG zulässig. Der Einbau darf keinerlei Beeinträchtigungen der Fassade und keine Belästigung durch Emissionen jeglicher Art bei anderen Wohnungs- und Teileigentümern herbeiführen. Der Einbau bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verwalters, welcher weitere Auflagen zum Bestandteil der Zustimmung machen kann. Die Zustimmung des Verwalters kann auch durch einen Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung der betreffenden Untergemeinschaft ersetzt werden.
- g. Das Gebäude wird mit moderner Breitband-Glasfasertechnik ausgestattet, so dass jeder Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer oder Nutzer die Möglichkeit hat, eine Vielzahl von in- und ausländischen Fernseh- und Rundfunksendern zu empfangen. Eigentümer von Wohnungen dürfen keine eigenen Parabolantennen installieren, es sei denn, sie beeinträchtigen das optische Erscheinungsbild der Anlage aufgrund ihrer Größe und des Installationsorts in keiner Weise.

8.4. Jeder Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer ist berechtigt, ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer und des Verwalters nicht tragende Wände innerhalb eines Wohnungseigentums zu entfernen oder zu verändern, sofern hierfür die erforderliche behördliche Genehmigung vorliegt und die Statik des Gesamtgebäudes gewahrt ist. Tragende Wände hingegen dürfen ausschließlich nach Vorlage der erforderlichen behördlichen Genehmigung bei dem Verwalter und erst nach Erhalt der Genehmigung durch den Verwalter verändert oder beseitigt werden. Dies gilt entsprechend auch bei der Zusammenlegung von nebeneinander oder übereinander liegenden Wohnungseigentumsrechten zu einer Raumeinheit. Die Zustimmung des Verwalters kann auch durch einen Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung der betreffenden Untergemeinschaft ersetzt werden.

8.5. Die zu Wohnzwecken dienenden Räume dürfen nur mit Zustimmung der Eigentümerversammlung oder des Verwalters zu gewerblichen oder freiberuflichen Zwecken ohne Besucherverkehr genutzt werden. Die Zustimmung ist zu versagen, wenn die Ausübung des Gewerbes oder der freiberuflichen Tätigkeit eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer oder Hausbewohner befürchten lässt, oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt oder wenn ein sonstiger wichtiger Grund für die Versagung vorliegt.

- 8.6. Die Zustimmung kann widerruflich oder unter Auflagen erteilt werden; sie kann, auch wenn sie nicht unter Widerrufsvorbehalt erteilt worden ist, widerrufen werden, wenn nachträglich ein Grund im vorstehenden Sinn eintritt.
- Schilder und Werbeeinrichtungen dürfen nur mit Zustimmung des Verwalters und nur in der von dem Verwalter zu bestimmenden Art und Form angebracht werden. Diese Zustimmung kann widerrufen werden, wenn sich eine für die Erteilung maßgeblich gewesene Voraussetzung ändert oder Auflagen nicht eingehalten werden.
- 8.7. Jeder Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer ist berechtigt, die ihm gehörende Eigentumswohnung langfristig zu vermieten oder sonstige entsprechende Nutzungsverträge abzuschließen und Dritten zur Benutzung zu überlassen, soweit sich dies im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und dieser Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung hält. Die kurzzeitige Überlassung an wechselnde Feriengäste (z. B. über Vermittlungsplattformen) ist nicht gestattet.
- 8.8. Im Falle der Vermietung oder Gebrauchsüberlassung an Dritte hat der Eigentümer diese dem Verwalter unverzüglich in Textform anzuzeigen. Der Eigentümer hat dem betreffenden Dritten schuldrechtlich alle Verpflichtungen aufzuerlegen, die ihm gemäß dieser Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung gegenüber den übrigen Eigentümern obliegen.
- 8.9. Für die Instandhaltung und Instandsetzung der im Sondereigentum befindlichen Gebäudeteile und Räume gilt die in Ziff. 12.5 und 12.6 getroffene Regelung.
- 8.10. Im Übrigen werden die Art und Weise der Ausübung der dem Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer zustehenden Rechte zur Nutzung des Sondereigentums durch die Hausordnung gemäß Anlage 13 geregelt.
- Die Hausordnung wurde den Erschienenen durch die beurkundende Notarin verlesen, von ihnen genehmigt und dieser Urkunde als **Anlage 13** beigelegt.
- 8.11. Soweit das Sondereigentum einer Wohnung auf außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks erstreckt wird, ist eine Nutzung als Balkon oder Terrasse vereinbart. Es sind nur Gewächse in Pflanzgefäßen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, alle Gewächse sind entsprechend zu schneiden. Änderungen im Freiflächen-Bereich wie z. B. Terrassenüberdachungen, ein Pavillon, eine Pergola, festmontierte Kinderspielgeräte wie z. B. Schaukeln, das Errichten von Wintergärten, Wasserläufen, Brunnen, die Aufstellung von Whirlpools oder Hochbeeten gelten als bauliche Änderung und sind nur bei einem entsprechenden Beschluss der Eigentümerversammlung zulässig.

9. Hausordnung

Die Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer können den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums durch eine Hausordnung regeln; bis zur Beschlussfassung durch die Eigentümerversammlung gilt die Hausordnung gemäß der Anlage 13 dieser Teilungserklärung.

10. Bauliche Maßnahmen

- 10.1. Über die Zulässigkeit und Durchführung von baulichen Veränderungen sowie über die Tragung von deren Kosten und Folgekosten entscheiden die Eigentümer durch Beschluss gemäß den gesetzlichen Bestimmungen.
- 10.2. Zusätzlich können behördliche Genehmigungen (insbesondere eine Baugenehmigung) erforderlich sein. Umgekehrt berechtigt allein eine behördliche Genehmigung nicht zur Durchführung der Maßnahme gegenüber den übrigen Eigentümern und gegenüber der GdWE.
- 10.3. Führt eine bauliche Änderung dazu, dass eine wesentliche Gebrauchsmöglichkeit des Gemeinschaftseigentums dauerhaft und nicht nur unerheblich entfällt, insbesondere wenn mehr als 50 % der betroffenen Fläche oder Funktion beeinträchtigt werden, bedarf der Beschlussfassung einer Mehrheit von 90 % der gesamten Miteigentumsanteile.
- 10.4. Jedem Eigentümer ist die Durchführung folgender Maßnahmen auf eigene Kosten durch diese Gemeinschaftsordnung unmittelbar gestattet. Ein Beschluss der Eigentümerversammlung ist nicht erforderlich:

Im Bereich seines Sondereigentums bzw. für sein Sondereigentum:

- das Aufstellen von Pflanzgefäßen sowie auch das Aufhängen von Blumenampeln an Balkonen und Terrassen;
- das Anbringen von Fliegengittern, Rollläden, Außenjalousien oder sonstigen Verschattungen mit Ausnahme von Fensterläden in farblicher Anpassung an die Gestaltung der Fassade;
- das Verlegen und Erneuern von Leitungen im Bereich seines Sondereigentums.

Die Installation von Anlagen im Sinne des § 20 Abs. 2 WEG bedarf einer Beschlussfassung der GdWE. Die technische Ausführung, Leitungsführung, Kostentragung und Zugangsrechte sind durch Beschluss der Eigentümerversammlung unter Beachtung der Belange der Untergemeinschaften und des Betreibers der technischen Anlagen festzulegen.

- 10.5. Beschlüsse, die
- die Heizungsanlage, die Haustechnikräume einschließlich der Fahrstuhlanlage oder den Garagentechnikraum in ihrem Bestand oder ihrer Funktion wesentlich verändern,
 - die dem Sondernutzungsrecht SNR PHOTOVOLTAIK unterliegende Dachfläche in ihrer baulichen Nutzbarkeit einschränken, oder
 - die bestehenden Sondernutzungsrechte zugunsten der Einheit TE 01 in ihrem Inhalt wesentlich beeinträchtigen,
- bedürfen zusätzlich der Zustimmung des Eigentümers der Einheit TE 01. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Das Zustimmungserfordernis entfällt, soweit die Maßnahme zur Erfüllung zwingender gesetzlicher Vorgaben erforderlich ist.
- 10.6. Jede bauliche Maßnahme, die nicht gemäß Ziff. 10.4 gestattet ist, ist dem Verwalter vor Beginn in Textform anzuzeigen. Der Verwalter prüft, ob die Maßnahme einer Beschlussfassung der Wohnungseigentümer bedarf, und hat gegebenenfalls unverzüglich eine entsprechende Beschlussfassung herbeizuführen. Eine Zustimmung des Verwalters ersetzt einen erforderlichen Beschluss nicht.

11. Veräußerung des Wohnungseigentums

- 11.1. Eine Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf zur Rechtswirksamkeit der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Erstveräußerung durch den teilenden Eigentümer, der Veräußerung an Ehegatten oder Verwandte in gerader Linie und nicht im Falle der Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung, der Zwangsversteigerung oder durch den Insolvenzverwalter.
- 11.2. Der Verwalter darf die Zustimmung zur Veräußerung nur aus wichtigem Grund versagen. Ein solcher liegt vor, wenn begründete Zweifel daran bestehen, dass der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person die Pflichten gemäß Ziff. 13 dieser Urkunde oder gemäß § 14 WEG erfüllen wird.
- 11.3. Verweigert der Verwalter seine Zustimmung, so entscheidet auf Antrag des veräußerungswilligen Wohnungseigentümers bzw. Teileigentümers die Versammlung der Wohnungseigentümer mit einfacher Mehrheit der Miteigentumsanteile. Dieser Beschluss ist für den Verwalter bindend.
- 11.4. Der Verwalter ist berechtigt, für die Erteilung einer Genehmigung ein Entgelt von 150,00 EUR zuzüglich der jeweils geltenden Umsatzsteuer zu erheben. Der Verwaltervertrag kann hierzu Näheres sowie auch abweichende Entgelte regeln.
- 11.5. Dem Verwalter ist zwecks Zustimmung eine beglaubigte Ablichtung des vollständigen Veräußerungsvertrages vorzulegen, die bei seinen Akten verbleibt. Außerdem ist der Verwalter unverzüglich vom jeweiligen Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer von dessen Eintragung im Grundbuch zu unterrichten.

12. Kostenregelungen und Erhaltungspflichten

Grundsätze der Kostentragung

- 12.1. Jeder Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer ist verpflichtet, die Bewirtschaftungskosten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandsetzung, der Erhaltung, der sonstigen Verwaltung und des Gebrauchs der im gemeinschaftlichen Eigentum befindlichen Anlagen und Einrichtungen gemäß den in dieser Vereinbarung gebildeten Untergemeinschaften, sonst im Verhältnis der Miteigentumsanteile, zu tragen (Hausgeld).
- 12.2. Demnach haben alle Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer vor allem zu den Kosten beizutragen, die durch Erhaltung und Instandsetzung an Teilen des Gebäudes entstehen, die für deren Bestand und das einheitliche Erscheinungsbild des Gebäudes erforderlich sind, also insbesondere an Dächern, Fassaden, Balkonen und Terrassen, Decken, Stützen, Bodenplatte, Fundamenten, Treppenhäusern und Aufzugsanlagen (soweit in Ziff. 12.7 nebst Unterziffern nicht abweichend geregelt), oder die dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer dienen. Weiterhin haben alle Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer die Bewirtschaftungskosten für Außenbeleuchtung, Schnee- und Eisbeseitigung und Pflege der Hoffläche gemeinschaftlich zu tragen.
- 12.3. Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus:
- a. den Betriebskosten (einschließlich zusätzlicher Nebenkosten wie z. B. Kontoführungs- und sonstiger Bankgebühren, Aufwandsentschädigung für einen etwaigen Beirat u. a.);
 - b. den Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltungsrücklage für die Gesamt- und die betreffende Untergemeinschaft);
 - c. den Verwaltungskosten.

Die Bewirtschaftungskosten werden – soweit sie nicht von dem jeweiligen Sondereigentümer verbrauchsabhängig zu tragen sind – nach Miteigentumsanteilen umgelegt.

- 12.4. Die Grundsatzregelung der Lasten- und Kostentragung gemäß vorstehenden Ziffern 12.1 bis 12.3 gilt nur, sofern in dieser Gemeinschaftsordnung, insbesondere in den nachstehenden Ziffern nichts Abweichendes geregelt ist.

Erhaltung und Erhaltungskosten

- 12.5. Unbeschadet der Zuordnung der in Ziff. 5 geregelten Bauteile zum Gemeinschafts- oder Sondereigentum sind die jeweiligen Sondereigentümer verpflichtet, die im räumlichen Bereich ihrer Einheit befindlichen Bauteile auf ihre Kosten ordnungsgemäß zu erhalten, instand zu halten und instand zu setzen, soweit nachstehend nichts anderes bestimmt ist.

Der Sondereigentümer hat insbesondere auf eigene Kosten zu erhalten und bei Bedarf zu erneuern:

- die zu seinem Sondereigentum führende Wohnungs- und Eingangstür einschließlich Beschlägen und Verglasung;
- die im räumlichen Bereich seines Sondereigentums befindlichen Balkon- oder Terrassentüren, Außenfenster einschließlich Verglasung, Beschlägen sowie Rollläden, soweit nicht konstruktive Teile, Dichtheit oder das äußere Erscheinungsbild betroffen sind; diese verbleiben im Gemeinschaftseigentum.
- bei vorhandenen Balkonen, Terrassen und Loggien deren Oberbelag, innenseitige Brüstungen sowie Sonnenschutzanlagen (Markisen o. Ä.), soweit nicht zugleich die Dach- oder Tragfunktion des Gebäudes betroffen ist.

Die Pflicht zur Erhaltung umfasst nicht die erstmalige Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes der Bauteile, soweit diese vom Eigentümer gemäß der Baubeschreibung geschuldet wird.

Maßnahmen des Sondereigentümers dürfen das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage nicht wesentlich verändern. Der Austausch von Fenstern, Türen, Brüstungen und Oberbelägen ist dem Verwalter vor Ausführung in Textform anzuzeigen; dieser kann aus Gründen der einheitlichen Gestaltung Vorgaben zu Ausführung, Farbgebung und Material machen. Über den Zeitpunkt und die Ausführung des Austauschs von Fenstern und Türen entscheidet die Gemeinschaft; die Kosten trägt der jeweilige Sondereigentümer. Weitergehende Gestattungen oder Erleichterungen können durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung erteilt werden.

- 12.6. Jeder Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer ist verpflichtet, die seinem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile so instand zu halten, dass anderen Eigentümern oder der Gemeinschaft keine Nachteile entstehen, die über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidbare Maß hinausgehen.

Die Eigentümergemeinschaft bleibt berechtigt, erforderliche Erhaltungsmaßnahmen, die nach dieser Gemeinschaftsordnung grundsätzlich den Sondereigentümer treffen, im eigenen Namen durchführen zu lassen, wenn

- mehrere Einheiten betroffen sind,
- der betreffende Eigentümer trotz Fristsetzung seiner Erhaltungspflicht nicht nachkommt, oder
- der Sondereigentümer der Durchführung durch die Gemeinschaft zustimmt.

In diesen Fällen trägt der verpflichtete Sondereigentümer die Kosten der Maßnahme entsprechend der für ihn geltenden Erhaltungslast.

- 12.7. Die einem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gegenstände (Flächen, Einrichtungen, Räume) sind von dem betreffenden Berechtigten auf eigene Kosten instandzuhalten, die einem gemeinschaftlichen Sondernutzungsrecht unterliegenden Gegenstände sind von den betreffenden Eigentümern, unter sich im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, gemeinschaftlich instandzuhalten, soweit nicht an anderer Stelle etwas anderes geregelt ist. Die Verkehrssicherungspflicht hinsichtlich der dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gegenstände obliegt dem jeweiligen Berechtigten. Wenn und soweit an Flächen und Gegenständen, an denen Sondernutzungsrechte begründet worden sind, Schäden am Gemeinschaftseigentum entstehen, trägt die Kosten der Schadensbeseitigung der betreffende Sondernutzungsberechtigte.

Spezielle Kostenregelungen

12.7.1. Leitungen

Die Erhaltung nebst Erhaltungskosten für Leitungen aller Art trägt der jeweilige Sondereigentümer oder Sondernutzungsberechtigte, soweit die Leitung ausschließlich sein Sondereigentum bzw. seine Sondernutzungsfläche versorgt und soweit sich die Leitung im räumlichen Bereich seines Sondereigentums befindet. Betrifft eine Maßnahme auch andere Leitungsabschnitte und können die Kosten nicht einwandfrei getrennt werden, verbleibt es bei der allgemeinen Erhaltung und Kostentragung der GdWE.

12.7.2. Balkone und Terrassen

- 1) Wohnungseigentümer oder Teileigentümer, deren Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht einen Balkon oder eine Terrasse umfasst, werden nachfolgend als „Balkonberechtigte“ bezeichnet.
- 2) Maßnahmen der Erhaltung oder Erneuerung an Balkonen oder Terrassen, die ausschließlich die nutzungsbezogenen Oberflächen, Ausstattungen oder Innenbauteile betreffen und weder die konstruktive Substanz noch die Dach-, Abdichtungs- oder Entwässerungsfunktion des Gebäudes berühren, können durch Beschluss der Balkonberechtigten durchgeführt werden. Andere Wohnungseigentümer sind an solchen Beschlüssen weder stimmberechtigt noch kostenpflichtig.
- 3) Maßnahmen, die gemeinschaftliches Eigentum betreffen, insbesondere tragende Bauteile, Abdichtungen, Entwässerungseinrichtungen oder sonstige für Bestand oder Sicherheit des Gebäudes erforderliche Teile, bedürfen eines Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft. Die Kostentragung richtet sich in diesen Fällen nach den nachfolgenden Regelungen, unabhängig von der allgemeinen Kostenverteilung.

- 4) Die Balkonberechtigten sind verpflichtet, auf eigene Kosten die ihnen zugeordneten Balkone oder Terrassen hinsichtlich der Oberflächen und Ausstattungen zu erhalten und bei Bedarf zu erneuern. Hierzu zählen insbesondere Oberbeläge, Estrichschichten oberhalb der tragenden Konstruktion, innenseitige Brüstungsverkleidungen sowie sonstige nicht konstruktive Innenausstattungen, soweit diese keine gemeinschaftliche Abdichtungs- oder Tragfunktion erfüllen.
- 5) Soweit bei Maßnahmen an einem Balkon oder einer Terrasse zugleich die **Dach- oder Abdichtungsfunktion** des Gebäudes betroffen ist, werden die Kosten wie folgt verteilt:
 - 30 % der Kosten trägt der jeweilige Balkonberechtigte;
 - 70 % der Kosten tragen die übrigen Sondereigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

Dies gilt **nicht**, wenn die Maßnahme auch ohne Vorhandensein eines Balkons oder einer Terrasse im gleichen Umfang erforderlich gewesen wäre; in diesem Fall tragen sämtliche Sondereigentümer die Kosten nach Miteigentumsanteilen.

- 6) Optische Veränderungen an Balkonen oder Terrassen, insbesondere an Brüstungen, Geländern, Vordächern oder sonstigen die Außenansicht des Gebäudes beeinflussenden Teilen, gelten als bauliche Veränderungen im Sinne des § 20 WEG und dürfen nur aufgrund eines entsprechenden Beschlusses der Eigentümergemeinschaft vorgenommen werden.

12.7.3. **Innenhof**

Erhaltungskosten für den Innenhof, die gemeinschaftliche Hoffläche nebst etwaiger Spielgeräte, Begegnungs- und Raucherbereich und die Pflege der Grünanlagen tragen die Eigentümer entsprechend dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile untereinander.

12.7.4. **Photovoltaikanlage**

Die Erhaltungskosten der auf der Dachfläche installierten Photovoltaik- und/oder Solaranlage sowie alle laufenden Kosten (Wartung, Versicherung, Reparaturen) trägt der jeweilige Sondernutzungsberechtigte. Etwaige Erträge aus der Einspeisung oder dem Eigenverbrauch stehen dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten zu.

12.7.5. **Aufzugsanlagen**

Die beiden Aufzüge einschließlich aller Komponenten (Kabine, Schacht, Steuerung, Antrieb, Notruf, Beleuchtung usw.) sind Gemeinschaftseigentum. Sämtliche mit den Aufzugsanlagen verbundenen Kosten, insbesondere für Betrieb, Strom, Wartung, Notruf, Prüfungen, Instandhaltung, Reparaturen sowie erforderliche Erneuerungen, stellen Gemeinschaftskosten im Sinne des § 16 Abs. 2 WEG dar.

Diese Kosten werden wie folgt auf die Untergemeinschaften A und B (gemäß Ziff. 6.3) verteilt:

- 2/12 der Gesamtkosten tragen die Wohnungseigentümer (Untergemeinschaft A) entsprechend dem Verhältnis ihrer untereinander bestehenden Miteigentumsanteile;
- 10/12 der Gesamtkosten tragen die Teileigentümer (Untergemeinschaft B) entsprechend dem Verhältnis ihrer untereinander bestehenden Miteigentumsanteile.

Die abweichende Kostenverteilung berücksichtigt die überwiegende Nutzung der Aufzugsanlagen durch die gewerblichen Einheiten sowie deren höhere Frequentierung.

12.7.6. Garagenzufahrt

Kosten der Instandsetzung der Garagenzufahrt sind ausschließlich von der Untergemeinschaft C zu tragen. Kosten der Instandhaltung (u. a. der Säuberung, des Winterdienstes) tragen alle Sondereigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

12.7.7. Einfriedungen

Einfriedungen von im Sondereigentum stehenden Freiflächen sind von der GdWE zu erhalten.

12.7.8. Flexibles Handeln der GdWE

Die Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen durch die GdWE an Bauteilen, deren Erhaltungspflicht grundsätzlich den Sondereigentümer trifft, richtet sich ausschließlich nach Ziff. 12.6 sowie – im Falle von Balkonen und Terrassen – nach Ziff. 12.7.2.

Wirtschaftliche Trennung der Untergemeinschaften

12.7.9. Grundsatz der Kostentrennung

Es wird zwischen den Untergemeinschaften gemäß Ziff. 6.3 wirtschaftliche Trennung wie folgt vereinbart:

Gemeinschaftliche Kosten (ausgenommen diejenigen der Ziff. 12.2), die eindeutig den Untergemeinschaften A und B zugeordnet werden können, sind von den Wohnungs- und Teileigentümern bzw. dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten der jeweils betroffenen Untergemeinschaft nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen.

12.7.10. Räumliche und technische Zuordnung

Sofern die Kostentragung nicht durch gesonderte Regelung in dieser Gemeinschaftsordnung dem einzelnen Sondereigentümer bzw. Sondernutzungsberechtigten obliegt, hat jede Untergemeinschaft alle Kosten für die Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung und Bewirtschaftung aller Gegenstände des Gemeinschaftseigentums und der Gemeinschaftsflächen zu tragen, die sich im räumlichen Bereich der Sondereigentumsrechte der betreffenden Untergemeinschaft befinden oder – sofern sie sich außerhalb dieses Bereichs befinden – ausschließlich dem Anschluss bzw. der Versorgung der betreffenden Untergemeinschaft dienen, also insbesondere für die Frisch- und Abwasserleitungen, Heizungsanlage und Heizungsrohrleitungen, Elektroleitungen, Antennenleitungen, Lüftungsanlagen, Sprinkleranlagen u. a.

12.7.11. Spezifische Bewirtschaftungsbereiche der Untergemeinschaften

Danach obliegt den einzelnen Untergemeinschaften insbesondere die Bewirtschaftung, Instandhaltung und Instandsetzung:

Untergemeinschaft A:

Müllentsorgung für die Wohneinheiten einschließlich der Bereitstellung und Wartung der erforderlichen Müllbehälter, Reinigung der ausschließlich von Wohnungseigentümern genutzten Gemeinschaftsflächen, Treppenhäuser (UG, 5. und 6. OG) und Zugangsbereiche, Wartung und Instandhaltung aller ausschließlich dem Wohnbereich dienenden technischen Anlagen und Einrichtungen, Abschluss und Verwaltung aller für den Wohnbereich erforderlichen Versorgungs- und Dienstleistungsverträge.

Untergemeinschaft B:

Müllentsorgung für die Gewerbeeinheiten einschließlich der Bereitstellung und Wartung der erforderlichen Gewerbemüllbehälter, Reinigung der Gemeinschaftsflächen, Geschäftsräume und Zugangsbereiche bzw. Flure und Treppenhäuser UG bis 4. OG, Wartung und Instandhaltung aller ausschließlich dem Gewerbebereich dienenden technischen Anlagen und Einrichtungen (u. a. Klimaanlage), Abschluss und Verwaltung aller für den Gewerbebereich erforderlichen Versorgungs- und Dienstleistungsverträge.

Untergemeinschaft C:

Tiefgarage im Untergeschoss, einschließlich der in diesem Bereich befindlichen Gemeinschaftsflächen (SNR GARAGE-TECHNIK, SNR PARKEN), der technischen Anlagen, der PKW-Hebeanlage mit technischen Einrichtungen (nicht jedoch der angrenzenden Treppenhäuser).

12.7.12. Tiefgarage

- a. Die Tiefgarage dient überwiegend den Eigentümern, denen Sondernutzungsrechte an Stellplätzen („**Stellplatz-Sondernutzungsberechtigte**“) zugeordnet (SNR PARKEN) sind. Sämtliche Kosten des laufenden Betriebs und der Erhaltung der Tiefgarage, die nicht nach dieser Gemeinschaftsordnung der Gesamtgemeinschaft zugeordnet sind (insbesondere Kosten der Garagenzufahrt – ausgenommen deren Säuberung und Winterdienst – Hebeanlage, des Garagentores, des Parksystems einschließlich Antrieben, Beleuchtung und Belüftung), tragen daher ausschließlich die Stellplatz-Sondernutzungsberechtigten im Verhältnis der Anzahl der ihnen zugeordneten Stellplätze.
- b. Abweichend vom gesetzlichen Stimmrechtsregime gilt Folgendes: Für Beschlüsse, die ausschließlich die Erhaltung, den Betrieb und den Gebrauch der Tiefgarage betreffen und deren Kosten gemäß vorstehender lit. a) ausschließlich von den Stellplatz-Sondernutzungsberechtigten zu tragen sind, stehen den Stellplatz-Sondernutzungsberechtigten 100 % der Stimmen zu.
- c. Für Maßnahmen, die überwiegend der Sicherheit des Gebäudes, dem Brandschutz, der Statik oder der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorgaben dienen und bei denen die Tiefgarage lediglich mittelbar betroffen ist, sind alle Eigentümer nach Miteigentumsanteilen stimmberechtigt; die Kostenverteilung richtet sich nach den allgemeinen Regelungen in Ziff. 12.
- d. Für die Tiefgarage und die PKW-Hebeanlage ist eine gesonderte Rücklage zu bilden, die ausschließlich für Maßnahmen nach Buchstabe a) verwendet werden darf.
- e. Soweit einzelne Kostenpositionen der Tiefgarage und Parktechnik konkret einzelnen Einheiten oder Untergemeinschaften zugeordnet werden können (z. B. Stromverbrauch einer ausschließlich von bestimmten Stellplatzberechtigten genutzten Ladeinfrastruktur), tragen diese die entsprechenden Kosten unmittelbar.

12.7.13. Kostenverteilung

Die Heizungsanlage versorgt die Untergemeinschaften A und B gemeinsam. Die Kosten werden nach tatsächlichem Verbrauch mittels Unterzähler auf die jeweiligen Sondereigentümer aufgeteilt.

Die Verträge für die Müllentsorgung sowie für die Reinigung der räumlichen Bereiche und Flure sind gesondert für die Untergemeinschaften A (Wohnungen) und B (Gewerbe) abzuschließen.

12.8. Die bei der GdWE anfallenden Kosten tragen die Eigentümer gemeinsam. Dabei handelt es sich typischerweise z. B. um:

- Betriebskosten, z. B. Wasser, Heizung, Strom, soweit solche nicht unmittelbar mit dem jeweiligen Sondereigentümer abgerechnet werden;

- bei der GdWE anfallende öffentliche Abgaben, Lasten und Gebühren, wie Gebühren für Kanal, Müllabfuhr, Straßenreinigung und Schornsteinfeger;
- Kosten der Verwaltung, z. B. Honorar des Verwalters;
- Versicherungsbeiträge;
- Erhaltungskosten des Gemeinschaftseigentums (insbesondere für Aufzug, Treppenhaus, Dach, Fassade), soweit diese nicht unter den vorstehenden Absätzen abschließend geregelt sind.

Soweit nichts anderes bestimmt ist, tragen die Eigentümer die Kosten im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

- 12.9. Die Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer können die Verteilung von einzelnen Kosten oder bestimmten Arten von Kosten durch Beschluss regeln.

Vorbehaltlich einer abweichenden Beschlussfassung gilt für die Verteilung der Kosten zunächst:

- Soweit Kosten durch Messeinrichtungen oder auf anderem Wege zweifelsfrei getrennt erfasst werden, trägt jeder Eigentümer (bzw. jeder Sondernutzungsberechtigte) die auf seine Einheit (bzw. seinen Sondernutzungsbereich) entfallenden Kosten.
- Soweit bei einem mit der GdWE bestehenden Vertragsverhältnis der Vertragspartner einen Verteilungsmaßstab vorgibt (z. B. Anschlussgebühr pro Wohneinheit), ist dieser für die Kostenverteilung unter den Eigentümern entsprechend heranzuziehen.

- 12.10. Für die Ermittlung des Verbrauchs der zentralen Heizungsanlage mit Warmwasserversorgung gilt die Heizkostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung. Für die Berechnung ist die Wohnflächenverordnung in ihrer jeweiligen Fassung maßgeblich. Außenflächen wie Balkone und Terrassen bleiben unberücksichtigt.

- 12.11. Die Kosten der Versorgung für Kalt- und Warmwasser sowie der Entwässerung werden nach tatsächlich erfasstem Verbrauch (Wasseruhren) ermittelt und abgerechnet.

- 12.12. Die Gebühren für den jeweiligen Anschluss werden auf die angeschlossene Einheit oder die jeweilige angeschlossene Untergemeinschaft umgelegt.

12.13. Gebühren

Gebühren und Aufwendungen, insbesondere der Verwaltungsmehraufwand, sind direkt an den Verwalter gemäß Verwaltervertrag, Anlage 14, zu zahlen.

Die Eigentümer können durch Beschluss die vorstehenden Gebührentatbestände jeweils anpassen, insbesondere in angemessenen Zeitabständen moderat erhöhen, oder aufheben oder erneut einführen.

12.14. Erhaltungsrücklage

Die Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer verpflichten sich zur Bildung von Rücklagen für die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Es wird eine Rücklage für die Gesamtgemeinschaft sowie für jede Untergemeinschaft gebildet. Die Höhe der jährlichen Zuführung zur jeweiligen Rücklage wird durch Beschluss der Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer festgelegt. Der Verwalter hat hierzu einen Vorschlag zu unterbreiten.

Entnahmen aus der Rücklage dürfen durch den Verwalter nur bei dringenden Fällen mit mehrheitlicher Zustimmung des Verwaltungsbeirates, sofern ein solcher gewählt ist und für den Fall, dass ein Verwaltungsbeirat nicht besteht, nur mit Zustimmung der Gesamtgemeinschaft bzw. Untergemeinschaft erfolgen.

Die Höhe der Rücklage wird durch Beschluss mit einfacher Mehrheit der Eigentümerversammlung festgelegt; der Verwalter unterbreitet hierzu einen Vorschlag.

12.15. Besichtigungsrecht

Die Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer sind verpflichtet, dem Verwalter zweimal im Jahr zur normalen Geschäftszeit bzw. bei Gefahr im Verzuge jederzeit die Besichtigung aller im Sondereigentum stehenden Räume oder Sondernutzungsrechten unterliegenden Räume bzw. Flächen zu gestatten. Jeder Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer ist verpflichtet, dem Verwalter zur üblichen Geschäftszeit, bei Gefahr im Verzuge jederzeit, den Zutritt zu gemeinschaftlichen Versorgungsanlagen, die sich im räumlichen Bereich seines Sondereigentums befinden, zu ermöglichen. Der Verwalter ist berechtigt, zu den gemeinschaftlichen Versorgungsanlagen eigene Schlüssel zu besitzen.

12.16. Schadensanzeige

Die Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer sind verpflichtet, erhebliche Schäden an dem Sondereigentum sowie ihnen bekannt gewordene Schäden an oder Gefahren für das Gemeinschaftseigentum und ein etwaiges Auftreten von Ungeziefer dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

13. Verpflichtungen eines Erwerbers von Wohnungs- und Teileigentum, Beginn der Hausgeldzahlungsverpflichtung

13.1. Bei einer Veräußerung von Wohnungseigentum hat der Veräußerer dem Erwerber folgende Verpflichtungen aufzuerlegen:

- a. alle aus dieser Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung sich ergebenden Verpflichtungen und vorhandenen Obliegenheiten, auch die sich aus den bis zur Veräußerung ergangenen Beschlüssen der Wohnungseigentümerversammlungen ergebenden;
- b. sich im notariellen Kaufvertrag gegenüber der Eigentümergemeinschaft, vertreten durch den Verwalter, wegen und in Höhe des jeweils zu zahlenden Hausgeldes bis zur Höhe eines Jahresbetrages der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen zu unterwerfen und diese Verpflichtung seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen;
- c. dem mit dem Verwalter bestehenden Verwaltervertrag beizutreten und ihm eine Vollmacht – wie alle übrigen Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer – zu erteilen;
- d. seinen Rechtsnachfolger wiederum mit einer entsprechenden Weitergabeverpflichtung zu binden.

Geht das Sondereigentum auf mehrere Personen, z. B. Erben (Ausnahme: Eheleute sowie Partner einer eingetragenen Lebenspartnerschaft) über, so haben diese auf Verlangen des Verwalters einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum entgegenzunehmen und abzugeben.

Bei einem Wechsel im Sondereigentum der Wohnung geht die anteilig betreffend das Sondereigentum gebildete Erhaltungsrücklage auf den Erwerber über. Der bisherige Eigentümer hat insoweit keinen Anspruch auf Auseinandersetzung. Dies gilt auch für das übrige Hausgeld.

13.2. Die Verpflichtung zur Zahlung des Hausgeldes gegenüber der GdWE beginnt:

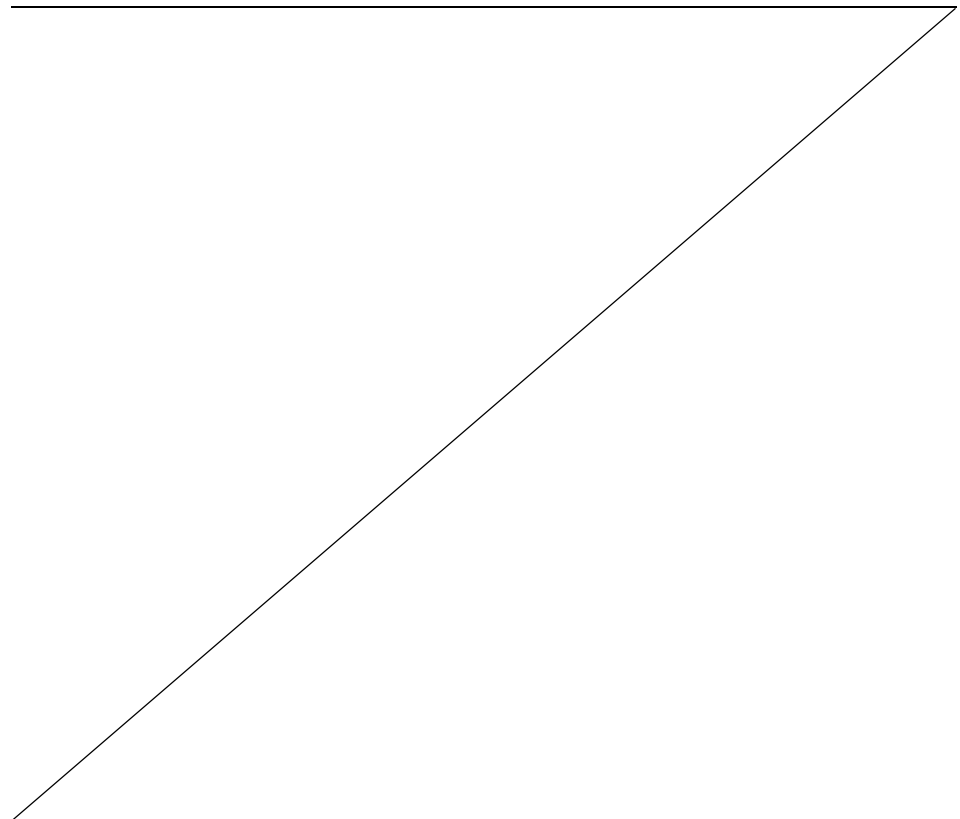
- a. für den teilenden Grundstückseigentümer ab dem Monatsersten, der auf die Übergabe des ersten Sondereigentums an einen Dritten folgt,
- b. bei Erwerb durch notariellen Vertrag mit dem darin für den Übergang der Nutzungen und Lasten bestimmten Tag,
- c. beim Erwerb durch Erbfolge mit dem Tag des Todes des Wohnungseigentümers bzw. Teileigentümers,
- d. beim Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Tage, an dem der Zuschlag erfolgte, sofern dieser rechtskräftig wird,
- e. in sonstigen Fällen mit dem Tag, von dem ab der Rechtsnachfolger als Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden ist.

Sollte einer der vorstehenden Zeitpunkte vor Entstehung der Eigentümergemeinschaft liegen, so ist das Hausgeld gleichwohl nach den hier in der Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung festgelegten Regelungen an die „vorläufige“ Eigentümergemeinschaft zu zahlen.

Der Verwalter hat diese Stichtage zur Trennung in seiner Abrechnung des Hausgeldes zu berücksichtigen. Die Eigentümer sind verpflichtet, dem Verwalter für diese Trennung alle erforderlichen Daten (Zwischenzählerstände des Verbrauchs von Heizung/Wasser u. a.) und alle erforderlichen Unterlagen, aus denen sich die Rechtsnachfolge ergibt (notarielle Verträge, Zuschlagsbeschlüsse, Sterbeurkunden und Erbscheine u. a.) zu übermitteln.

Im Falle eines Eigentümerwechsels haften der Veräußerer und der Erwerber gesamtschuldnerisch gegenüber der Eigentümergemeinschaft für etwaige Rückstände an Hausgeld. Dies gilt nicht für den Erwerb durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung. Der Veräußerer haftet also auch nach seinem Ausscheiden aus der Eigentümergemeinschaft für rückständige Hausgeldvorauszahlungen und Salden aus beschlossenen Abrechnungen.

Ferner haftet der Veräußerer mit dem Erwerber gesamtschuldnerisch für den auf sein Sondereigentum bis zum Eigentumswechsel entfallenden Anteil an den Bewirtschaftungskosten, auch wenn über die Abrechnung dieser Kosten erst nach seinem Ausscheiden von der Eigentümergemeinschaft beschlossen wird.



14. Hausgeld und Abrechnung

14.1. Wirtschaftsplan, Hausgeldbeschluss

- 1) Über die voraussichtlich bei der GdWE anfallenden Ausgaben und Einnahmen ist jährlich ein Wirtschaftsplan aufzustellen. Der Wirtschaftsplan ist für jedes Wirtschaftsjahr im Voraus vom Verwalter aufzustellen. Das Wirtschaftsjahr und das Verwaltungsjahr entsprechen dem Kalenderjahr. Die Eigentümer können durch Beschluss auf die Vorlage eines neuen Wirtschaftsplanes verzichten, sofern mit keinen wesentlichen Veränderungen der Ausgaben und Einnahmen zu rechnen ist.
- 2) Nach Vorlage des Wirtschaftsplanes beschließen die Eigentümer über die Höhe des für das Wirtschaftsjahr zu zahlenden Hausgeldes, nämlich die Vorschüsse zur Kostentragung und zur Erhaltungsrücklage sowie auf etwaige zusätzlich beschlossene Rücklagen. Über Sonderumlagen kann separat beschlossen werden.
- 3) Die Höhe des Hausgeldes wird von dem Verwalter aufgrund eines Wirtschaftsplanes unter Berücksichtigung des Ergebnisses der letzten Hausgeldabrechnung festgesetzt. Die Höhe des ersten Hausgeldes bestimmt für alle Sondereigentumseinheiten allein der Verwalter nach pflichtgemäßem Ermessen.
- 4) Ein Beschluss über die Vorschüsse zur Kostentragung (Hausgeldbeschluss) bleibt solange gültig, bis die Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer einen neuen Hausgeldbeschluss fassen.

14.2. Hausgeld, Zahlungsmodalitäten

- 1) Das Hausgeld ist von den Wohnungseigentümern bzw. Teileigentümern in angemessenen monatlichen Abschlagszahlungen zu leisten.
- 2) Die Abschlagszahlungen sind im Voraus, spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats kostenfrei auf das von dem Verwalter benannte Konto zu leisten. Maßgeblich für die rechtzeitige Zahlung ist die Gutschrift auf dem Empfängerkonto.
- 3) Nachzahlungen aus der Jahresabrechnung oder beschlossene Sonderumlagen sind innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach Beschlussfassung zur Zahlung fällig.
- 4) Reichen die aufgrund eines Beschlusses festgesetzten Vorschüsse zur Deckung der laufenden Kosten oder notwendiger Erhaltungsmaßnahmen nicht aus, ist der Verwalter verpflichtet, unverzüglich eine Beschlussfassung der Sondereigentümer über die Anpassung der Vorschüsse oder die Erhebung einer Sonderumlage herbeizuführen.
- 5) In dringenden Fällen, in denen ein sofortiger Liquiditätsbedarf besteht und eine vorherige Beschlussfassung nicht rechtzeitig herbeigeführt werden kann, ist der Verwalter berechtigt, vorläufige Sondervorschüsse in angemessenem Umfang anzufordern. Diese bedürfen der nachträglichen Genehmigung durch Beschluss der Wohnungseigentümer in der nächsten Eigentümerversammlung.
- 6) Zahlungen auf das monatliche Hausgeld, die nicht zur freien Verfügung des Verwalters geleistet werden, insbesondere Zahlungen auf Sperr- oder Sonderkonten, gelten als nicht geleistet und führen zum Verzug des betreffenden Eigentümers mit der Hausgeldzahlung.

- 7) Zur Vereinfachung und Sicherstellung der Zahlung per Lastschrift ist jeder Eigentümer verpflichtet, dem Verwalter ein SEPA-Lastschriftmandat zu erteilen. Solange ein Eigentümer dieser Verpflichtung trotz Aufforderung durch den Verwalter nicht binnen sechs Wochen nach Aufforderung nachkommt, hat er eine jährliche Entschädigung von 36,00 EUR an die GdWE zu bezahlen. Dem Eigentümer bleibt der Nachweis gestattet, dass ein Schaden überhaupt nicht entstanden oder wesentlich niedriger als die Pauschale ist.

14.3. Jahresabrechnung, Ausgleich der Hausgeldzahlungen

- 1) Der Verwalter ist verpflichtet, nach Schluss eines jeden Verwaltungsjahres den Wohnungseigentümern bzw. Teileigentümern eine Abrechnung über die von ihnen zu erbringenden Geldleistungen und die geleisteten Abschlagszahlungen vorzulegen.
- 2) Die Jahresrechnung ist auf der Basis der für das Abrechnungsjahr angefallenen Aufwendungen, der Sollzuführungen zur Erhaltungsrücklage, der sonstigen Erträge und der von den Wohnungseigentümern bzw. Teileigentümern geleisteten Hausgeldzahlungen aufzustellen. Die zum Abrechnungsstichtag rückständigen Hausgeldzahlungen und Abrechnungssalden sind für jeden einzelnen Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer gesondert auszuweisen. Dies gilt auch für die Bankbestände, die Höhe der Erhaltungsrücklage sowie der Forderungen und Verbindlichkeiten der Eigentümergemeinschaft.
- 3) In der Jahresabrechnung sind die auf Grundlage des Wirtschaftsplans gezahlten Hausgelder den tatsächlich angefallenen Einnahmen und Ausgaben gegenüberzustellen und zwar im Rahmen einer Gesamtabrechnung und im Rahmen von Einzelabrechnungen, welche bezüglich der jeweiligen Eigentumseinheit zu erstellen ist. Die Einnahmen und Ausgaben sind übersichtlich darzustellen, der für die jeweilige Kostenposition geltende Verteilungsschlüssel ist anzugeben.
- 4) Nach Vorlage der Jahresabrechnung beschließen die Eigentümer über die Höhe der einzufordernden Nachschüsse oder über die Erstattung von bisher gezahltem Hausgeld.
- 5) Sollten sich danach die Abschlagszahlungen als nicht ausreichend erweisen, sind die Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer zur unverzüglichen Nachzahlung verpflichtet. Etwa zu viel gezahlte Beträge sind dem Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer gutzubringen, wobei der Verwalter mit den laufenden Hausgeldzahlungen verrechnen kann und zur Auszahlung nicht verpflichtet ist. Zu viel gezahlte Beträge und Abrechnungsguthaben werden nicht verzinst. Zwischenabrechnungen aufgrund eines Eigentumswechsels im Laufe des Verwaltungsjahres erfolgen nicht.
- 6) Die durch die Einzelabrechnung ermittelte Abrechnungsspitze ist bei einer Nachzahlung binnen drei Wochen nach Beschlussfassung über die Abrechnung zur Zahlung fällig und bei einer Erstattung – sofern keine Verrechnung mit rückständigen Hausgeldern möglich ist – binnen drei Wochen nach Beschlussfassung zu erstatten, es sei denn, mit dem Beschluss über die Abrechnung wird etwas anderes beschlossen.

14.4. Vermögensbericht

- 1) Die Eigentümer können Vorgaben zum Vermögensbericht beschließen. Die Eigentümer können durch Beschluss auf die Vorlage eines neuen Vermögensberichtes verzichten, sofern es keine wesentlichen Veränderungen des Gemeinschaftsvermögens gibt und die Rücklagen sich wie vorgesehen entwickelt haben.
- 2) Vorbehaltlich abweichender Beschlussfassung gilt für den Vermögensbericht:
 - Sämtliche Forderungen und Verbindlichkeiten gehören zum wesentlichen Gemeinschaftsvermögen und müssen daher aufgeführt werden, es sei denn, es handelt sich um offene Forderungen gegen einen Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer (insbes. Hausgeldrückstände) oder um ein Kontoguthaben der GdWE;
 - bei Darlehensverbindlichkeiten der GdWE ist zusätzlich die noch geplante Laufzeit anzugeben;
 - bei für einen besonderen Zweck beschlossenen Rücklagen ist zusätzlich die künftige Entwicklung der Rücklage anzugeben, insbesondere wann das Rücklagenziel erreicht sein wird;
 - Bewegliche Gegenstände müssen nicht aufgeführt werden.

14.5. Aufrechnung und Zurückbehaltung

Die Aufrechnung gegen Hausgeldforderungen sowie sonstige Forderungen aus dieser Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung und die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts sind nur zulässig, soweit die zur Aufrechnung oder Zurückbehaltung gestellten Gegenforderungen unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind. Dies gilt nicht für Ansprüche aus Notgeschäftsführung.

14.6. Verzug

- 1) Im Verzugsfall ist der rückständige Hausgeldebtrag oder eine sonstige Forderung mit 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen; die Geltendmachung eines weitergehenden Verzugsschadens ist dadurch nicht ausgeschlossen.
- 2) Gerät ein Eigentümer für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Hausgeldzahlung ganz oder zum Teil in Verzug oder ist er mit einem Betrag, der zwei Hausgeldzahlungen übersteigt, in Verzug, so hat er unverzüglich das gesamte Hausgeld für das laufende Wirtschaftsjahr zu zahlen. Wird während des Wirtschaftsjahres das Zwangsverwaltungs- oder Insolvenzverfahren eröffnet oder wechselt der Eigentümer, so lebt der monatliche Zahlungsanspruch wieder auf.

15. Zwangsvollstreckung

- 15.1. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist berechtigt, rückständige Hausgeldforderungen sowie sonstige ihr zustehende Zahlungsansprüche gegen einen Wohnungseigentümer oder Teileigentümer gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen.
- 15.2. Der Verwalter ist im Rahmen seiner gesetzlichen Befugnisse, insbesondere gemäß § 27 Abs. 1 WEG, berechtigt und verpflichtet, Zahlungsrückstände nach vorheriger Mahnung außergerichtlich einzuziehen sowie gerichtliche Maßnahmen zur Durchsetzung der Forderungen der Gemeinschaft einzuleiten. Hierzu gehört insbesondere die Beauftragung eines Rechtsanwalts sowie die Durchführung von Klage- oder Mahnverfahren.
- 15.3. Die Kosten der zweckentsprechenden außergerichtlichen und gerichtlichen Rechtsverfolgung, einschließlich der Kosten eines beauftragten Rechtsanwalts und der Gerichtskosten, hat der säumige Wohnungseigentümer oder Teileigentümer nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu tragen, soweit er sich mit der Zahlung in Verzug befindet.
- 15.4. Der Verwalter ist berechtigt, zur Durchsetzung von Zahlungsansprüchen das gerichtliche Mahnverfahren zu betreiben oder betreiben zu lassen. Eine darüber hinausgehende besondere Vergütung des Verwalters für die Durchsetzung von Zahlungsansprüchen besteht nicht, soweit nicht durch Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft ausdrücklich etwas anderes geregelt wird.
- 15.5. Weitergehende Maßnahmen zur Sicherung oder Durchsetzung von Zahlungsansprüchen bedürfen eines Beschlusses der Wohnungseigentümer, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist.

16. Entziehung des Wohnungseigentums

- 16.1. Die Entziehung des Wohnungseigentums kann gemäß § 17 WEG unter den dort genannten Voraussetzungen erfolgen.
- 16.2. Ein die Entziehung des Wohnungseigentums rechtfertigender Grund liegt insbesondere dann vor, wenn der Eigentümer seine Pflichten gegenüber der Gemeinschaft in schwerwiegender und nachhaltiger Weise verletzt und den übrigen Eigentümern das Festhalten am Gemeinschaftsverhältnis unzumutbar ist.
- 16.3. Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so kann die Entziehung des Wohnungseigentums zu Lasten sämtlicher Mitberechtigter verlangt werden, sofern in der Person auch nur eines der Mitberechtigten die Voraussetzungen für die Entziehung begründet sind.
- 16.4. Die vorstehenden Absätze gelten entsprechend auch für den Fall der erfolglosen Zwangsvollstreckung aus Verpflichtungen, die sich auf das gemeinschaftliche Eigentum und/oder das Sondereigentum beziehen.

16.5. Für die Entziehung des Wohnungseigentums gelten die Voraussetzungen und das Verfahren des § 17 Abs. 2 WEG, welche wie folgt modifiziert werden:

- a) Vor Einleitung eines gerichtlichen Entziehungsverfahrens ist der betreffende Eigentümer grundsätzlich abzumahnern, es sei denn, eine Abmahnung ist im Einzelfall offensichtlich aussichtslos oder aus besonderen Gründen entbehrlich.
- b) Den übrigen Wohnungseigentümern bleibt es unbenommen, eine Abmahnung auszusprechen.
- c) Die gerichtliche Prüfung der Verhältnismäßigkeit bleibt unberührt.

17. Wohnungseigentümerversammlung

17.1. Grundsätze

- 1) Die Wohnungseigentümerversammlung findet mindestens einmal jährlich statt.
- 2) Die Stimmkraft eines jeden Wohnungseigentümers oder Teileigentümers bestimmt sich nach der im Grundbuch eingetragenen Größe seiner Miteigentumsanteile. Jeder Wohnungseigentümer oder Teileigentümer kann sein Stimmrecht nur einheitlich ausüben. Mehreren Wohnungseigentümern oder Teileigentümern steht das Stimmrecht gemeinschaftlich zu.
- 3) Alle Abstimmungen in der Wohnungseigentümerversammlung erfolgen nach Miteigentumsanteilen. Maßgeblich ist die Mehrheit der abgegebenen Stimmen nach Miteigentumsanteilen, soweit Gesetz oder diese Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmen.

17.2. Vertretung

- 1) Jeder Wohnungseigentümer oder Teileigentümer ist berechtigt – sofern er an der persönlichen Teilnahme der Eigentümerversammlung gehindert ist – sich in der Wohnungseigentümerversammlung durch einen Bevollmächtigten vertreten zu lassen. Die Vollmacht bedarf der Textform.
- 2) Für die Teilnahme an der Versammlung ohne physische Präsenz (Online-Teilnahme) können die Wohnungseigentümer durch Beschluss nähere Regelungen und Einschränkungen festlegen; hiervon unberührt bleibt das Recht auf Vertretung in der Präsenzversammlung.
- 3) Der Bevollmächtigte hat seine Vollmacht dem Verwalter spätestens zu Beginn der Versammlung in Textform nachzuweisen. Unterbleibt der Nachweis, kann der Bevollmächtigte von der Versammlung ausgeschlossen und seine Stimmabgabe zurückgewiesen werden.
- 4) Ehegatten und Lebensgefährten gelten hinsichtlich einer gemeinsam gehaltenen oder gemeinsam bewohnten Eigentumseinheit auch ohne Vollmachtsnachweis als bevollmächtigt, solange dem Verwalter keine gegenteilige Erklärung vorliegt.

17.3. Einberufung

- 1) Die Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung erfolgt durch den Verwalter nach Maßgabe des § 24 WEG in Textform unter gleichzeitiger Bekanntgabe der Tagesordnung. Die Einladung ist mindestens drei Wochen vor dem Versammlungstermin abzusenden.
- 2) Die Einladung erfolgt an die zuletzt vom jeweiligen Wohnungseigentümer oder Teileigentümer mitgeteilte postalische Anschrift oder E-Mail-Adresse. Jeder Wohnungseigentümer oder Teileigentümer kann die Aufnahme eines Tagesordnungspunktes verlangen, sofern dessen Behandlung ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.
- 3) Eine kürzere Ladungsfrist als drei Wochen ist nur in Fällen besonderer Dringlichkeit zulässig. Für die Wirksamkeit der Ladung genügt deren rechtzeitige und ordnungsgemäße Versendung.
- 4) Jeder Wohnungseigentümer oder Teileigentümer ist verpflichtet, dem Verwalter seine aktuelle postalische Anschrift sowie eine mitgeteilte E-Mail-Adresse und deren Änderungen unverzüglich mitzuteilen. Gleiches gilt für einen Wechsel in der Person des Eigentümers.

17.4. Einberufungspflicht und -recht

- 1) Der Verwalter ist neben der jährlichen ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung verpflichtet, eine solche auch einzuberufen, wenn Wohnungseigentümer oder Teileigentümer, die mehr als ein Viertel der Miteigentumsanteile repräsentieren, dies verlangen.
- 2) Verweigert der Verwalter die Zustimmung zur Veräußerung von Wohnungseigentum gemäß Ziff. 11 dieser Gemeinschaftsordnung, hat er auf Verlangen des betroffenen Wohnungseigentümers oder Teileigentümers eine Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen.
- 3) Neben dem Verwalter sind auch der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats sowie dessen Vertreter zur Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung befugt. Sofern weder ein Verwalter noch ein Verwaltungsbeirat bestellt ist oder eine Wohnungseigentümerversammlung länger als 15 Monate nicht stattgefunden hat, ist jeder Wohnungseigentümer zur Einberufung berechtigt.
- 4) Der Verwalter kann den Wohnungseigentümern oder Teileigentümern die Teilnahme an der Wohnungseigentümerversammlung im Wege elektronischer Kommunikation (Online-Teilnahme) ermöglichen. Über Art, Umfang und Ausgestaltung der Online-Teilnahme entscheidet der Verwalter nach billigem Ermessen. Die Ausübung des Stimmrechts ist hierbei sicherzustellen. In der Einladung ist auf die Möglichkeit und den Ablauf der Online-Teilnahme hinzuweisen.

17.5. Beschlussfähigkeit und Beschlussfassung

- 1) Jede ordnungsgemäß einberufene Wohnungseigentümerversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen oder vertretenen Wohnungseigentümer oder Teileigentümer beschlussfähig.
- 2) Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen.
- 3) Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen nach Miteigentumsanteilen gefasst, soweit nicht das Wohnungseigentumsgesetz oder diese Gemeinschaftsordnung eine andere Mehrheit zwingend vorschreiben.

17.6. Umlaufbeschlüsse

- 1) Beschlüsse können gemäß § 23 Abs. 3 WEG auch im Umlaufverfahren gefasst werden.
- 2) Ein Umlaufbeschluss kommt zustande, wenn alle stimmberechtigten Wohnungseigentümer oder Teileigentümer ihre Zustimmung zu diesem Verfahren in Textform erklären, soweit nicht durch Vereinbarung eine abweichende Mehrheit zugelassen ist.
- 3) Sofern nichts anderes beschlossen wird, kann die Stimmabgabe innerhalb eines Monats nach Beginn des Umlaufverfahrens erfolgen. Der Umlaufbeschluss wird mit Bekanntgabe des Beschlussergebnisses wirksam.

17.7. Untergemeinschaften

- 1) Soweit über kostenauslösende Maßnahmen zu entscheiden ist, die ausschließlich eine bestimmte Untergemeinschaft betreffen (insbesondere Bewirtschaftungskosten, Instandhaltung, Instandsetzung, Verkehrssicherung, bauliche Veränderungen, Versicherungswesen, Erhaltungsrücklagen und Sonderumlagen) und deren Kosten gemäß dieser Gemeinschaftsordnung nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG ausschließlich von den Wohnungseigentümern oder Teileigentümern bzw. Sondernutzungsberechtigten zu tragen sind, oder soweit Gebrauchsregelungen im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung nach § 19 Abs. 1 WEG getroffen werden, die ausschließlich diese Untergemeinschaft betreffen, sind nur die Wohnungseigentümer, Teileigentümer bzw. die Sondernutzungsberechtigten stimmberechtigt.
- 2) Die Beschlussfassung erfolgt grundsätzlich im Rahmen der Versammlungen der Gesamtgemeinschaft. Gesonderte Versammlungen der Untergemeinschaften sind nicht vorgesehen.

17.8. Protokoll und Beschlussammlung

- 1) Über jede Wohnungseigentümerversammlung ist ein Protokoll zu fertigen, das vom Versammlungsvorsitzenden zu unterzeichnen ist. Das Protokoll ist den Wohnungseigentümern oder Teileigentümern innerhalb von zwei Wochen nach der Versammlung in Textform zu übermitteln.

- 2) Der Verwalter führt eine Beschlussammlung gemäß § 24 Abs. 7 WEG. Die gesetzlich vorgeschriebenen Eintragungen sind unverzüglich nach Eintritt der Eintragungspflicht vorzunehmen. Beschlüsse über Hausgeldvorschüsse, Nachzahlungen und Anpassungen gemäß § 28 WEG sind unter Hinweis auf die zugehörigen Berechnungsunterlagen aufzunehmen; die Berechnungsunterlagen sind als gesonderte Anlagen aufzubewahren, auf die im jeweiligen Beschluss ausdrücklich verwiesen wird. Der Aufnahme gerichtlicher Entscheidungen, die gegenüber einem außerhalb der Gemeinschaft stehenden Dritten ergehen oder die Hausgeldklagen betreffen, bedarf es nicht.
- 3) Auf Anfordern eines jeden Wohnungseigentümers bzw. Teileigentümers hat der Verwalter Einsicht in die Beschlussammlung zu gewähren und Kopien zur Verfügung zu stellen. Einem Erwerbsinteressenten kann nur bei Vorlage einer Vollmacht eines Eigentümers Einsicht gewährt werden, es sei denn, es handelt sich um einen Erwerbsinteressenten im Wege der Zwangsversteigerung.

18. Verwalter

- 18.1. Zum ersten Verwalter wird die PORZIG Management GmbH, Budapester Straße 39, 10787 Berlin, für die Dauer von drei Jahren ab Entstehung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bestellt.
- 18.2. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer schließt mit dem Verwalter einen Verwaltervertrag ab. Grundlage ist der als Anlage beigefügte Vertragsentwurf, der durch Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung angepasst werden kann.
Der Entwurf des Verwaltervertrages wurde den Erschienenen von der beurkundenden Notarin verlesen, von ihnen genehmigt und dieser Urkunde als **Anlage 14** beigefügt.
- 18.3. Der Verwalter wird durch Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen nach Miteigentumsanteilen für einen Zeitraum von höchstens fünf Jahren bestellt. Zum Abschluss des Verwaltervertrages wird der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates durch gesonderten Beschluss bevollmächtigt.
- 18.4. Die Rechte und Pflichten des Verwalters bestimmen sich nach den §§ 27 und 28 WEG in der jeweils geltenden Fassung, nach dieser Gemeinschaftsordnung sowie nach dem abgeschlossenen Verwaltervertrag. Der Verwalter ist im Innenverhältnis berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen der laufenden Verwaltung selbständig und ohne vorherigen Beschluss der Wohnungseigentümer zu treffen, soweit diese nicht nach Gesetz oder Vereinbarung der Beschlussfassung der Wohnungseigentümer unterliegen. Dies umfasst insbesondere:

- a) die Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum bis zu einem Betrag von 3.000,00 EUR je Einzelmaßnahme und bis zu einem Gesamtbetrag von 15.000,00 EUR je Kalenderjahr;
- b) die gerichtliche und außergerichtliche Geltendmachung von Zahlungsansprüchen der Gemeinschaft im Rahmen der gesetzlichen Befugnisse, insbesondere gemäß § 27 Abs. 1 WEG;
- c) den Abschluss, die Änderung und die Beendigung von **Wartungs-, Arbeits- und Dienstleistungsverträgen**, sofern hierfür ein entsprechender Grundsatz- oder Einzelbeschluss der Wohnungseigentümer vorliegt oder die Maßnahme der laufenden Verwaltung zuzurechnen ist.

- 18.5. Weitergehende Maßnahmen bedürfen eines Beschlusses der Wohnungseigentümer, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist.
- 18.6. Der Verwalter hat die Gelder der Gemeinschaft getrennt von seinem eigenen Vermögen zu verwalten. Die Erhaltungsrücklage ist sicher und getrennt vom übrigen Verwaltungsvermögen anzulegen; eine Verzinsung erfolgt nur, soweit dies mit der gebotenen Sicherheit vereinbar ist.
- 18.7. Jeder Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer ist verpflichtet, im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Wohnungseigentums den Erwerber zum Eintritt in einen mit dem jeweiligen Verwalter abgeschlossenen Verwaltervertrag zu verpflichten. Der Verwaltervertrag wirkt ausschließlich zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und dem Verwalter. Ein Wechsel in der Person eines Wohnungseigentümers lässt den Bestand des Verwaltervertrages unberührt.

19. **Verwaltungsbeirat**

- 19.1. Die Wohnungseigentümer können durch Beschluss für einen Zeitraum von bis zu fünf Jahren einen Verwaltungsbeirat gemäß § 29 WEG bestellen. Die Bestellung von Ersatzmitgliedern ist zulässig.
- 19.2. Zum Mitglied des Verwaltungsbeirats können Wohnungseigentümer oder Teileigentümer bestellt werden; die Bestellung eines Nicht-Eigentümers ist zulässig. Der Bestellungsbeschluss soll die Amtsdauer festlegen.
- 19.3. Neben den gesetzlichen Aufgaben der Unterstützung des Verwalters und der Prüfung der Jahresabrechnung können dem Verwaltungsbeirat durch Beschluss weitere Aufgaben übertragen werden, soweit diese im Rahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung liegen und nicht zwingend der Beschlussfassung der Wohnungseigentümerversammlung vorbehalten sind.

- 19.4. Der Verwaltungsbeirat kann durch Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung ermächtigt werden, im Einzelfall oder allgemein über Maßnahmen der laufenden Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu entscheiden, sofern
- die Kosten der einzelnen Maßnahme 3.000,00 EUR nicht übersteigen und
 - die Gesamtkosten der vom Beirat beschlossenen Maßnahmen pro Kalenderjahr 15.000,00 EUR nicht überschreiten.
- 19.5. Die Wohnungseigentümerversammlung kann dem Verwaltungsbeirat durch Beschluss im Einzelfall weitere Aufgaben übertragen, sofern dem keine zwingenden gesetzlichen Vorschriften entgegenstehen.
- 19.6. Die Haftung der Mitglieder des Verwaltungsbeirats ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.
- 19.7. Die Eigentümergemeinschaft kann durch Beschluss mit einfacher Mehrheit bestimmen, dass für die Mitglieder des Verwaltungsbeirats auf Kosten der Gemeinschaft eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung abgeschlossen wird.

20. Versicherungen

- 20.1. Für das gemeinschaftliche Eigentum schließt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer folgende Versicherungen ab:
- a. eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht des Grundstückseigentümers,
 - b. eine Gebäudefeuerversicherung,
 - c. eine Leitungswasserschadenversicherung,
 - d. eine Versicherung für Sturm- und Hagelschäden,
 - e. eine Versicherung gegen Einbruch/Diebstahl, Raub und Vandalismus am gemeinschaftlichen Eigentum,
 - f. eine Photovoltaikversicherung, sofern eine Photovoltaik- und/oder Solaranlage Bestandteil des gemeinschaftlichen Eigentums ist,
 - g. eine Versicherung für die durch den Betrieb der PKW-Hebeanlage verursachten Sach- und Personenschäden, sofern derartige Risiken nicht bereits durch die Gebäude- oder Haftpflichtversicherung abgedeckt sind.
- 20.2. Die Sachversicherungen sind zum gleitenden Neuwert abzuschließen. Die Haftpflicht- und sonstigen Versicherungen sind in angemessener Höhe zu versichern.
- 20.3. Die Auswahl der Versicherungsgesellschaft(en) sowie der Abschluss, die Änderung und der Wechsel von Versicherungsverträgen obliegen dem Verwalter im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung.

- 20.4. Der Verwalter hat darauf hinzuwirken, dass der auf einzelne Untergemeinschaften entfallende Kostenanteil der Versicherungsprämien nachvollziehbar ermittelt und ausgewiesen werden kann. Der Ausweis in der Versicherungspolice oder in einer Nebenabrechnung ist ausreichend.

21. Öffnungsklausel, Zustimmungspflicht zur Änderung der Gemeinschaftsordnung, Auslegung

- 21.1. Die Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer können, soweit in dieser Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt ist, mit einer Mehrheit von drei Vierteln der Stimmen nach Miteigentumsanteilen aller Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer einzelne Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung, sonstige Vereinbarungen oder abdingbare Bestimmungen des Gesetzes durch Beschluss abändern bzw. aufheben, sofern dafür sachliche Gründe vorliegen und einzelne Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer aufgrund der Neuregelung gegenüber dem bisherigen Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden. Auch solche Beschlüsse können nur mit der entsprechenden qualifizierten Mehrheit unter den genannten Voraussetzungen aufgehoben oder geändert werden.

Im WEG verankerte Beschlusskompetenzen werden durch diese Regelung nicht eingeschränkt, haben also Vorrang. Die Regelung dient ausschließlich der Erweiterung gesetzlicher Beschlusskompetenzen.

Zwingende gesetzliche Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes bleiben unberührt. Diese Gemeinschaftsordnung kann durch Beschluss, der einer Mehrheit von drei Vierteln der Miteigentumsanteile der Eigentümerversammlung bedarf, geändert und ergänzt werden.

Ein ohne die vereinbarte Mehrheit gefasster Beschluss kann sich nicht auf diese vereinbarte Beschlussermächtigung stützen und ist grundsätzlich nichtig. Gesetzliche Beschlusskompetenzen bleiben hiervon unberührt.

Die Eigentümer werden darauf hingewiesen, dass ein solcher Beschluss materiell rechtmäßig sein muss und daher nicht in den Kernbereich des Wohnungseigentums eingreifen darf, insbesondere ist ein Eingriff in mehrheitsfeste Individualrechte gegen den Willen eines Betroffenen unzulässig.

Die Eigentümer werden darauf hingewiesen, dass ein Beschluss, der aufgrund dieser Vereinbarung gefasst wird, der Grundbucheintragung bedarf, um gegenüber einem Sonderrechtsnachfolger wirksam zu sein. Die Grundbucheintragung ist durchzuführen.

- 21.2. Die Beachtung der geforderten Beschlussinhalte (sachliche Gründe, keine unbillige Benachteiligung) ist Wirksamkeitsvoraussetzung für den Beschluss.
- 21.3. Die Begründung von Sondernutzungsrechten bedarf der Zustimmung aller damit vom Mitgebrauch ausgeschlossenen Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer.

- 21.4. Vereinbarte und als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragene Sondernutzungsrechte können nur mit Zustimmung des sondernutzungsberechtigten Eigentümers geändert, eingeschränkt oder aufgehoben werden. Ein ohne Zustimmung des betroffenen Eigentümers gefasster Beschluss ist nichtig.
- 21.5. Haben sich Umstände, die zur Grundlage dieser Gemeinschaftsordnung zählen, nach ihrer Niederlegung schwerwiegend verändert und hätten die aufteilenden Eigentümer die Gemeinschaftsordnung nicht oder mit anderem Inhalt errichtet, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten, kann eine Anpassung der Gemeinschaftsordnung verlangt werden, soweit einem oder mehreren Wohnungseigentümern bzw. Teileigentümern unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann.
- 21.6. Einer Veränderung der Umstände steht es gleich, wenn wesentliche gemeinsame Vorstellungen, die Grundlage der Gemeinschaftsordnung geworden sind, sich als falsch herausstellen.
- 21.7. Diese Anpassungsregelung lässt etwaige weitergehende Rechte gemäß § 10 Abs. 2 WEG unberührt.
- 21.8. Sollten sich einzelne Bestimmungen dieser Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung als unwirksam erweisen, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch nicht berührt. Eine ungültige oder unklare Bestimmung ist vielmehr so zu deuten, dass der mit ihr beabsichtigte wirtschaftliche Zweck erreicht wird. Entsprechendes gilt hinsichtlich etwa hervortretender Lücken.

22. Wiederaufbau bei Zerstörung

- 22.1. Ist das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so können die Eigentümer, wenn eine Versicherungsleistung oder sonstige Ansprüche gegen Dritte sowie die vorhandene Erhaltungsrücklage 75 % der geschätzten Wiederaufbaukosten decken, den Wiederaufbau mit einer Mehrheit von drei Vierteln der Miteigentumsanteile der Eigentümerversammlung beschließen. Die Wiederaufbaukosten sind, nach Abzug der Versicherungsleistung und sonstiger Ansprüche gegen Dritte, im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu leisten.
- 22.2. Sofern das Gebäude ganz oder teilweise zerstört ist und keine Pflicht zum Wiederaufbau besteht, kann jeder Eigentümer die Aufhebung der GdWE verlangen. Die Aufhebung kann nicht verlangt werden, wenn ein oder mehrere andere Eigentümer oder ein Dritter sich verpflichten, das Eigentum gegen Wertersatz zu übernehmen oder das Gebäude auf eigene Kosten wieder aufzubauen.

23. **Beschlusssammlung**

Die zu führende Beschlusssammlung erfolgt gemäß § 24 Abs. 7 WEG.

24. **Gerichtsstand**

Gerichtsstand für alle Klagen aus dieser Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung ist – soweit kein anderer ausschließlicher Gerichtsstand gesetzlich bestimmt ist – das Amtsgericht Charlottenburg bzw. das Landgericht Berlin II.

25. **Vollmachten**

Die Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer bevollmächtigen die DOMUS AG wie folgt:

25.1. Änderungen und Ergänzungen dieser Teilungserklärung: Die DOMUS AG wird von den Eigentümern der Einheiten WE 01 bis WE 10 und TE 01 bis TE 08 bevollmächtigt, für die Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer die Eintragung von Änderungen und Ergänzungen dieser Teilungserklärung in das Grundbuch zu bewilligen, sofern diese aufgrund:

- behördlicher Auflagen oder Genehmigungen erforderlich werden,
- der Korrektur offensichtlicher Unrichtigkeiten dienen,
- zur Durchführung der beabsichtigten Teilung notwendig sind.

25.2. Im Innenverhältnis zwischen Eigentümer und Erwerber der Wohnungs- oder Teileigentumseinheit gelten folgende Beschränkungen der erteilten Vollmacht:

- Das Sondereigentum und etwaige Sondernutzungsrechte des Erwerbers müssen unangetastet bleiben;
- Das zur Benutzung des Sondereigentums erforderliche Gemeinschaftseigentum darf nicht mehr als unwesentlich beeinflusst werden;
- Dem Erwerber dürfen keine zusätzlichen Verpflichtungen auferlegt werden;
- Die Zweckbestimmungen der Sondereigentumsrechte am Grundstück dürfen nicht mehr als unwesentlich geändert werden.

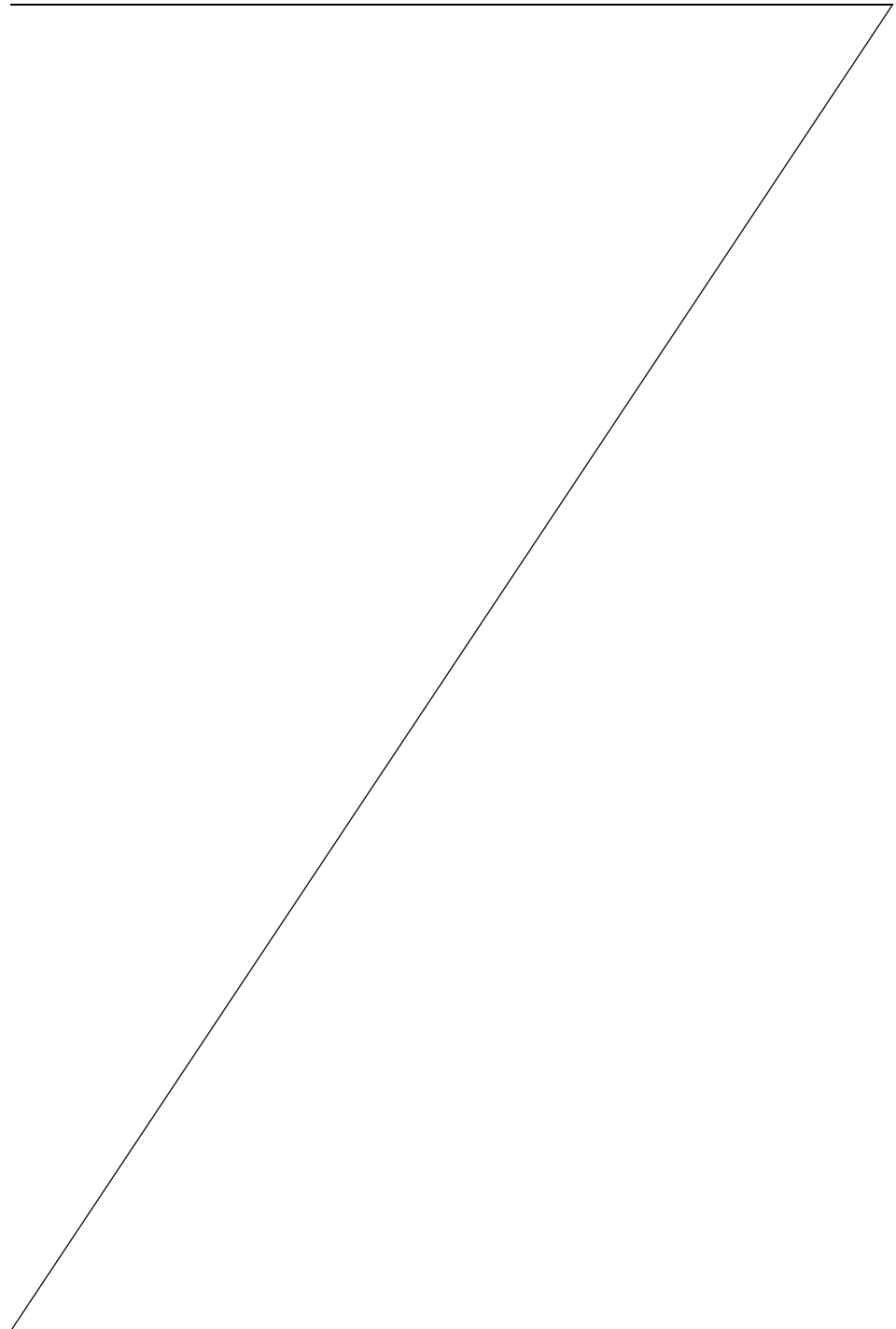
25.3. Jeder Erwerber einer Eigentumseinheit erteilt im Erwerbsvertrag Vollmachten gleichen Umfangs wie der Eigentümer in Teil IV dieser Urkunde.

25.4. Die Vollmachten erlöschen nicht durch den Tod des Vollmachtgebers.

26. **Schlussbestimmungen**

Diese Gemeinschaftsordnung tritt mit der Entstehung von Wohnungs- und Teileigentum in Kraft.

Änderungen und Ergänzungen dieser Gemeinschaftsordnung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Eintragung im Grundbuch.



TEIL III

—

GRUNDBUCHANTRÄGE

Der Eigentümer **bewilligt** und **beantragt**,

- a. die Begründung der Wohnungs- und Teileigentumsrechte gemäß Ziff. 2 grundbuchlich zu vollziehen und die entsprechenden Grundbücher anzulegen;
- b. die Bestimmungen der vorstehenden Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung mit Ausnahme der Regelungen in Ziff. 18 (Verwalter) und Ziff. 24 (Gerichtsstand) als Inhalt des Sondereigentums in die Grundbücher einzutragen, soweit dies rechtlich zulässig ist;
- c. die in Ziff. 3 bestellten Sondernutzungsrechte als Inhalt des Sondereigentums in die Grundbücher einzutragen.

TEIL IV

—

VOLLMACHTEN AN DIE NOTARIN

Der Eigentümer erteilt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der beurkundenden Notarin, insbesondere

Frau Beate Michaelis,

Frau Verena Flemming,

Herrn Stanislaw Kaner,

sowie allen weiteren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der beurkundenden Notarin, die sie selbst namentlich bezeichnen kann und soll,

und zwar jedem Einzelnen allein unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und unter Ausschluss ihrer persönlichen Haftung –

VOLLMACHT,

die vorstehende Begründung von Wohnungs- und Teileigentum und die Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung einschließlich der erteilten Grundbuchbewilligungen und der gestellten Grundbuchanträge zu ergänzen, zu ändern und klarzustellen,

ferner alle sonstigen Erklärungen zur Durchführung der Teilungserklärung abzugeben und entgegenzunehmen, Anträge – auch teilweise beschränkt – zu stellen, zurückzunehmen, abzuändern, zu ergänzen und zwar ohne Beschränkung auf die gesetzliche Vollmacht nach § 15 GBO,

darüber hinaus Eintragungsbewilligungen zum Grundbuch abzugeben, Eintragungsanträge beim Grundbuchamt zu stellen, zu modifizieren, zu erweitern oder zurückzunehmen und alle weiteren Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die mit dieser Urkunde, den Nebenurkunden und ihrem ordnungsgemäßen Vollzug in unmittelbarem oder mittelbarem Zusammenhang stehen, des Weiteren zur uneingeschränkten Vertretung bei allen zur Rechtswirksamkeit und zum Grundbuchvollzug dieser Urkunde erforderlichen Erklärungen mittels Eigenurkunde oder in sonstiger Form berechtigt zu sein,

außerdem alle erforderlichen Nachträge, Berichtigungen, Klarstellungen oder Ergänzungen vorzunehmen, die sich aus behördlichen Beanstandungen, richterlichen Verfügungen oder sonstigen amtlichen Erfordernissen ergeben mögen, **darüber hinaus insbesondere:**

- a. die Bezeichnung nach Anlage der Wohnungsgrundbuchblätter vorzunehmen oder zu ergänzen;
- b. die Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung zu ändern, insbesondere Sondernutzungsrechte zu begründen, abzuändern, aufzuheben und zuzuordnen; sofern hierdurch weder das Sondereigentum noch bestehende oder künftig entstehende Sondernutzungsrechte von Erwerbern oder sonstigen dinglich Berechtigten inhaltlich beeinträchtigt werden und keine zusätzlichen Kosten- oder Nutzungspflichten begründet werden;
- c. die Teilungserklärung im Falle eines etwa erforderlichen Austausches von Kellerräumen abzuändern und deren Lage und Größe zu verändern;
- d. Sondereigentumseinheiten zu unterteilen oder zu vereinigen; und alle hierfür erforderlichen Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen,

weiterhin alle Rechtshandlungen vorzunehmen und Erklärungen, Bewilligungen und Anträge abzugeben, die zum Vollzug der eingangs genannten Teilungserklärung, gegebenenfalls deren jeweiligen Abänderungen, und zur Anlegung der Wohnungsgrundbuchblätter erforderlich oder zweckdienlich sind oder vom Grundbuchamt für erforderlich oder zweckdienlich gehalten werden, sowie alle Handlungen zu vollziehen, die zur ordnungsgemäßen Abwicklung und zum rechtswirksamen Vollzug der gegenständlichen Angelegenheit dienlich oder erforderlich sind, einschließlich der Abgabe von Versicherungen an Eides statt, der Entgegennahme von Bescheiden und Mitteilungen sowie der Wahrnehmung aller Termine vor Behörden, Gerichten oder sonstigen Stellen.

Durch die Ausübung der Vollmacht dürfen der Vertragsgegenstand des jeweiligen Erwerbsvertrages, die Höhe der geschuldeten Gegenleistung sowie die vertraglichen Hauptleistungspflichten des Erwerbers nicht zu seinem Nachteil wesentlich verändert werden.

Regelungen zur Vollmachtausübung:

Im Innenverhältnis zwischen Eigentümer, Erwerber von Sondereigentum und der GdWE wird geregelt, dass von der Vollmacht nur unter den Beschränkungen gemäß Ziff. 25.2 Gebrauch gemacht werden darf.

Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn sich bautechnische Notwendigkeiten ergeben, behördliche Auflagen erfüllt oder Änderungswünsche umgesetzt werden müssen. Klargestellt wird, dass durch Änderungen infolge der Ausübung der Vollmacht das Sondereigentum des Vollmachtgebers sowie dessen etwaige Sondernutzungsrechte nicht unmittelbar beeinträchtigt werden darf bzw. dürfen.

Dem Grundbuchamt gegenüber gilt die Vollmacht unbeschränkt, so dass die Voraussetzungen für deren Gebrauch vom Grundbuchamt nicht zu prüfen sind. Die unbeschränkte Wirkung im Außenverhältnis lässt die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen und interessengerechten Ausübung der Vollmacht im Innenverhältnis unberührt.

Geltungsdauer und Widerruf:

Der jeweilige Erwerber von Sondereigentum verpflichtet sich, im notariellen Kaufvertrag eine entsprechende Vollmacht an die beurkundende Notarin und deren Mitarbeiter zu erteilen.

Die vorstehende Vollmacht wird unwiderruflich und – soweit es sich bei dem Vollmachtgeber um eine natürliche Person handelt – über den Tod des Vollmachtgebers hinaus erteilt. Sie gilt über den Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung hinaus, längstens jedoch ein Jahr nach Auflassung des letzten Miteigentumsanteils.

Von der Vollmacht kann nur bei der beurkundenden Notarin oder ihrem amtlich bestellten Vertreter oder Nachfolger im Amt Gebrauch gemacht werden, die die Einhaltung der für den Gebrauch der Vollmacht maßgeblichen Voraussetzungen zu überwachen haben.

Datenschutz:

Die Notarin wird bei der weiteren Ausführung dieser Urkunde unterstützend ihre EDV-Anlage einsetzen. Die Beteiligten erklären ihr Einverständnis zur Speicherung und Verarbeitung der mit der hier beurkundeten Angelegenheit zusammenhängenden persönlichen und sonstigen Daten gemäß den geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz.

Belehrung:

Die Vollmachtgeber sind über die Tragweite und den Umfang der hiermit erteilten Vollmacht ausdrücklich belehrt worden und erklären sich mit der vorstehenden Vollmachtserteilung in vollem Umfang einverstanden.