

URSCHRIFT EINSEITIG BESCHRIEBEN



Verhandelt

zu Berlin, am 30. März 2023

Vor dem unterzeichneten Notar

Gunnar Saifulin

in 10623 Berlin
Joachimsthaler Straße 41

erschien heute

die Notariatssachbearbeiterin **Sabine Körber**,
geschäftsansässig Joachimsthaler Str. 41, 10623 Berlin

- dem Notar von Person bekannt-

handelnd als mündlich bevollmächtigter Vertreter für die

Ashura 11. Objektverwaltungs GmbH,

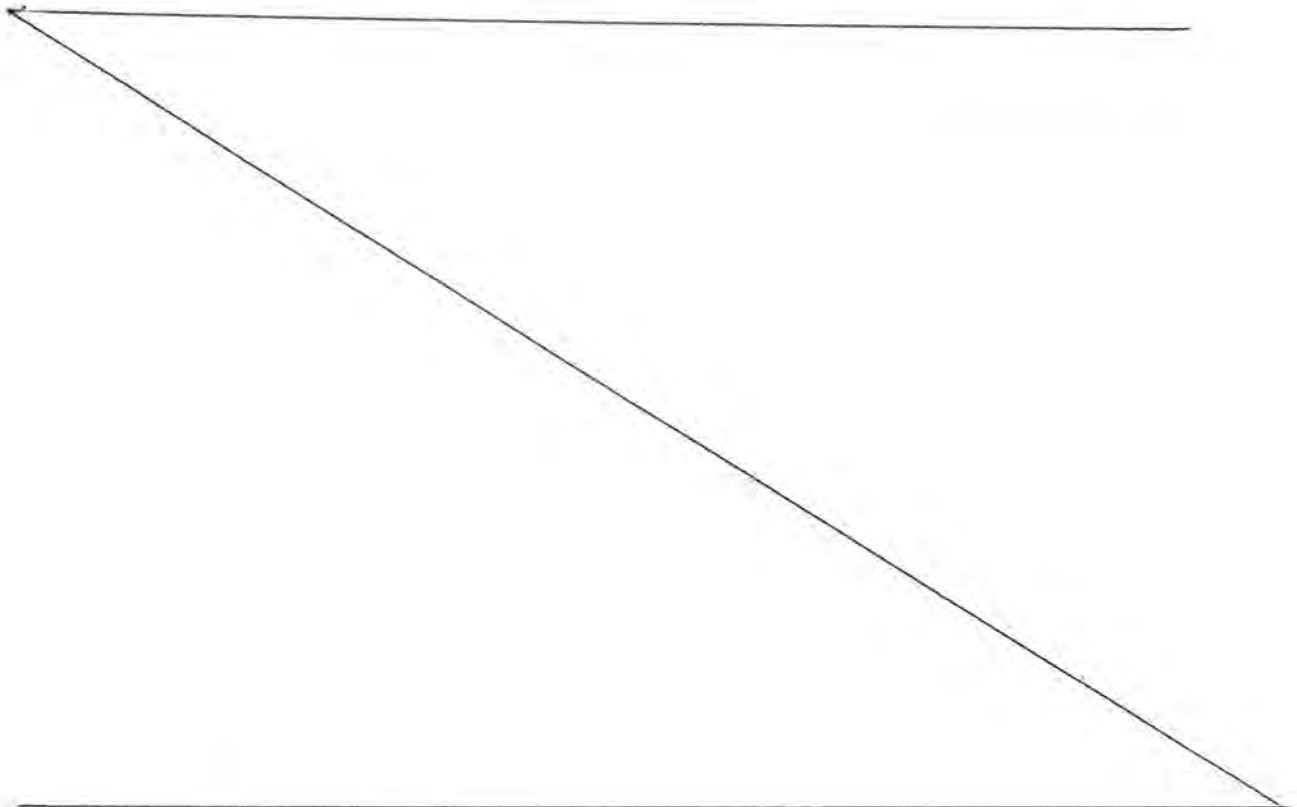
mit Sitz in Berlin, Friedrichstraße 61, 10117 Berlin

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg HRB 193628 B.

- nachstehend auch „**Eigentümer**“ oder „**aufteilender Eigentümer**“ genannt -

Der Notar erläuterte das Mitwirkungsverbot nach § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Seine Frage, ob eine Vorbefassung im Sinne dieser Vorschrift vorliege, wurde verneint.

Die Erschienene erklärte sodann, wie vorstehend handelnd und mit der Bitte um Beurkundung, folgende



TEILUNGSERKLÄRUNG

INHALTSVERZEICHNIS

ABSCHNITTE

I.	Gegenstand der Teilungserklärung
II.	Aufteilung
III.	Verwalterbestellung
IV.	Grundbucheklärungen
V.	Vollzugsauftrag und -vollmacht
VI.	Abschriften, Kosten
VII.	Hinweise des Notars

I. Gegenstand der Teilungserklärung

Die **Ashura 11. Objektverwaltungs GmbH** ist Eigentümerin des Grundstücks Märkische Aue 8, 10, 12, 14776 Brandenburg an der Havel, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Brandenburg an der Havel von Brandenburg Blatt 8010, Flur 50 Flurstücke 14, 15, 16, 17, Gebäude- und Freifläche Märkische Aue 8, 10, 12 in einer grundbuchmäßigen Größe von insgesamt 1.560 qm.

Der amtierende Notar hat das Grundbuch am 29.03.2023 per Computer über das zentrale Grundbucharchiv mittels Datenfernübertragung einsehen lassen. Der Grundbuchstand wurde erörtert.

Gegenstand dieser Teilungserklärung ist das vorbezeichnete Grundstück

nachfolgend auch „**Teilungsgegenstand**“ genannt.

Das Grundstück ist bebaut mit einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 19 Wohneinheiten.

Für die Aufteilung in Wohnungseigentum wird die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 20.02.2023 der Stadt Brandenburg an der Havel, Der Oberbürgermeister – Untere Bauaufsichtsbehörde – Fachbereich Bauen und Umwelt – Az.: 143-2023-1-hi - nebst 11 Blatt Aufteilungspläne zugrunde gelegt. Sie wurden der Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und von ihr genehmigt.

Abschrift der Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst den Aufteilungsplänen wird dieser Urkunde als **Anlage 1** beigefügt und wurde eingesehen.

Sämtliche Wohnungen und Teileigentumseinheiten sind in sich abgeschlossen.

II. Aufteilung

Der Eigentümer teilt den Teilungsgegenstand gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetz in Miteigentumsanteile in der Weise auf, dass mit einem jeden Miteigentumsanteil das Sondereigentum an bestimmten Räumen einschließlich (soweit vorhanden) Balkonen nach Maßgabe der als **Anlage 2** beigefügten und verlesenen Aufteilungsliste verbunden ist.

III. Verwalterbestellung

Die Bestellung des Verwalters soll gesondert erfolgen.

IV. Grundbucheklärungen

Der Eigentümer **bewilligt** und **beantragt** die Eintragung der in dieser Urkunde erklärten Teilung des Grundstücks in die neu anzulegenden Wohnungseigentumsgrundbücher.

Der Eigentümer **bewilligt** und **beantragt** die Eintragung der dieser Urkunde als **Anlage 3** beigefügten und mitverlesenen Gemeinschaftsordnung einschließlich aller Sondernutzungsrechte als Inhalt des Sondereigentums gemäß § 10 WEG in die Wohnungsgrundbücher.

V. Vollzugauftrag und -vollmacht

1. Der Eigentümer beauftragt und ermächtigt den beurkundenden Notar, sämtliche Anträge aus dieser Verhandlung zu stellen und zurückzunehmen.
2. Der Eigentümer bevollmächtigt hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit der Befugnis, Untervollmacht zu erteilen, den amtierenden Notar, dessen Vertreter im Amt, mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundene Notare sowie die Notariatsangestellten Janet Domack, Frau Astrid Ludwig, Frau Sabine Körber, Frau Dilan Cicek, Herrn Marc Immig und Herrn Kevin Wulsch, sämtlich geschäftsansässig beim Amtssitz des beurkundenden Notars und zwar jeden für sich allein und unter Ausschluss deren persönlicher Haftung, alle Erklärungen und Bewilligungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Durchführung und dem Vollzug dieser Urkunde notwendig oder zweckmäßig sind, insbesondere Änderungen der Urkunde vorzunehmen, Anträge zu stellen, einzuschränken, zu trennen und zurückzunehmen, insbesondere:
 - a) Anträge zu stellen sowie Bewilligungen abzugeben betreffend die Eintragung, Löschung und Rangänderung von Rechten aller Art in Abt. II und III des Grundbuchs und der zu bildenden Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher,
 - b) mögliche Schreibfehler dieser Urkunde zu berichtigen,
 - c) alle Erklärungen abzugeben und in Empfang zu nehmen, insbesondere soweit sie für den weiteren Vollzug dieser Urkunde erforderlich sind.
3. Die Vollmacht gilt auch für materiell-rechtliche Änderungen der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung, insbesondere Änderungen und Ergänzungen der Miteigentumsanteile wegen geänderter Architektenunterlagen und alle anderen Erklärungen, die zur Erledigung von Beanstandungen des Grundbuchamtes erforderlich oder sonst nützlich sind. Die Vollmacht ist auch erteilt für eventuelle Anpassungen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung und die jeweilige Erklärung des Eigentümers, wonach die Abgeschlossenheitsbescheinigung in ihrer jeweiligen

Fassung für die Teilung nach WEG und die Bezugnahme in abzuschließenden Kaufverträgen maßgeblich ist. Die Vollmacht erlischt 3 Jahre nach Vollzug der Teilung im Grundbuch.

4. Von dieser Vollmacht kann nur vor dem beurkundenden Notar, mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Notare oder seinem amtlich bestellten Vertreter Gebrauch gemacht werden. Die Vollmacht gilt über den Tod und die Eigentumsumschreibung hinaus. Eine persönliche Haftung der bevollmächtigten Notariatsangestellten ist ausgeschlossen.
5. Den Bevollmächtigten können Ausfertigungen erteilt werden.

VI. Abschriften, Kosten

1. Der Eigentümer beantragt die Erteilung einer Ausfertigung zur Vorlage beim Grundbuchamt, 2 beglaubigter Abschriften und einer einfachen Abschrift dieser Verhandlung einschließlich sämtlicher Anlagen.
2. Die Kosten des Vollzuges der Teilungserklärung trägt der Eigentümer.
3. Sollten einzelne oder mehrere Bestimmungen dieser Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung unwirksam sein oder werden, so sind die Beteiligten verpflichtet, an ihre Stelle eine wirksame Regelung zu setzen, die dem beabsichtigten Zweck erlaubterweise möglichst nahe kommt. Gleiches gilt für Lücken. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit von Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung nicht.

VII. Hinweis des Notars

Der Notar wies darauf hin, dass Sondereigentum erst mit Anlegung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchblätter und gegebenenfalls der baulichen Realisierung der Einheiten gemäß den Aufteilungsplänen entsteht.

Die vorstehende Niederschrift nebst den Anlagen 2 und 3 wurden der Erschienenen von dem Notar vorgelesen, die Anlage 1 zur Durchsicht vorgelegt, von der Erschienenen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Der Oberbürgermeister
- untere Bauaufsichtsbehörde -



STADT BRANDENBURG
AN DER HAVEL

EINGEGANGEN

22. FEB. 2023

Fachbereich
Bauen und Umwelt

Sprechzeiten: Dienstag 9.00 – 12.00 und 13.00 – 18.00 Uhr
Donnerstag 9.00 – 12.00 und 13.00 – 15.00 Uhr

Dienststelle/ Amt: Fachgruppe Bauaufsicht

Gebäude/ Zimmer: D 109

PLZ/ Ort: 14770 Brandenburg an der Havel

Straße: Klosterstraße 14

Auskunft erteilt: Frau Hille

Telefon: (03381) 58 6308

Telefax: (03381) 58 6304

Email: birgit.hille@stadt-brandenburg.de

Im Impressum auf www.stadt-brandenburg.de ist der Empfang und Versand von elektronischen Nachrichten geregelt.

Brandenburg an der Havel

20.02.2023

Ashura 11. Objektverwaltungs GmbH
Nico Wollenberg
Friedrichstraße 61
10117 Berlin

Aktenzeichen: 143-2023-1-hi
Grundstück: Brandenburg an der Havel, Märkische Aue 8, 10, 12
Gemarkung: Brandenburg
Flur: 50 50 50
Flurstück: 14 15 16
Vorhaben: Abgeschlossenheitsbescheinigung

Bescheinigung

aufgrund § 7 Abs. 4 Nr. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Az.: 143- 2023-1-hi

Auf Grund des beiliegenden Aufteilungsplans für das Grundstück in

Brandenburg an der Havel, Märkische Aue 8, 10, 12

Gemarkung Brandenburg, Flur 50, Flurstück 14, 15, 16

wird bescheinigt:

Die Voraussetzungen des § 3 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes liegen vor.

Bei der Erteilung dieser Bescheinigung war die bebauungsrechtliche (bauplanungsrechtliche) Zulässigkeit und die Zulässigkeit der errichteten Räume und ihrer Nutzung nach der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) von Rechts wegen nicht zu prüfen.

Der zu dieser Bescheinigung gehörende Aufteilungsplan (Bauzeichnungen), bestehend aus 11 Blatt, ist mit folgendem Vermerk versehen:

Aufteilungsplan – Az. 143-2023-1-hi

Zur Bescheinigung vom 20.02.2023

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz
i.A.

Im Auftrag



Hille
Dipl.-Ing. (FH)



LAND BRANDENBURG

Märkische Aue 8,10,12 in 14776 Brandenburg an der Havel

Gemarkung: Brandenburg

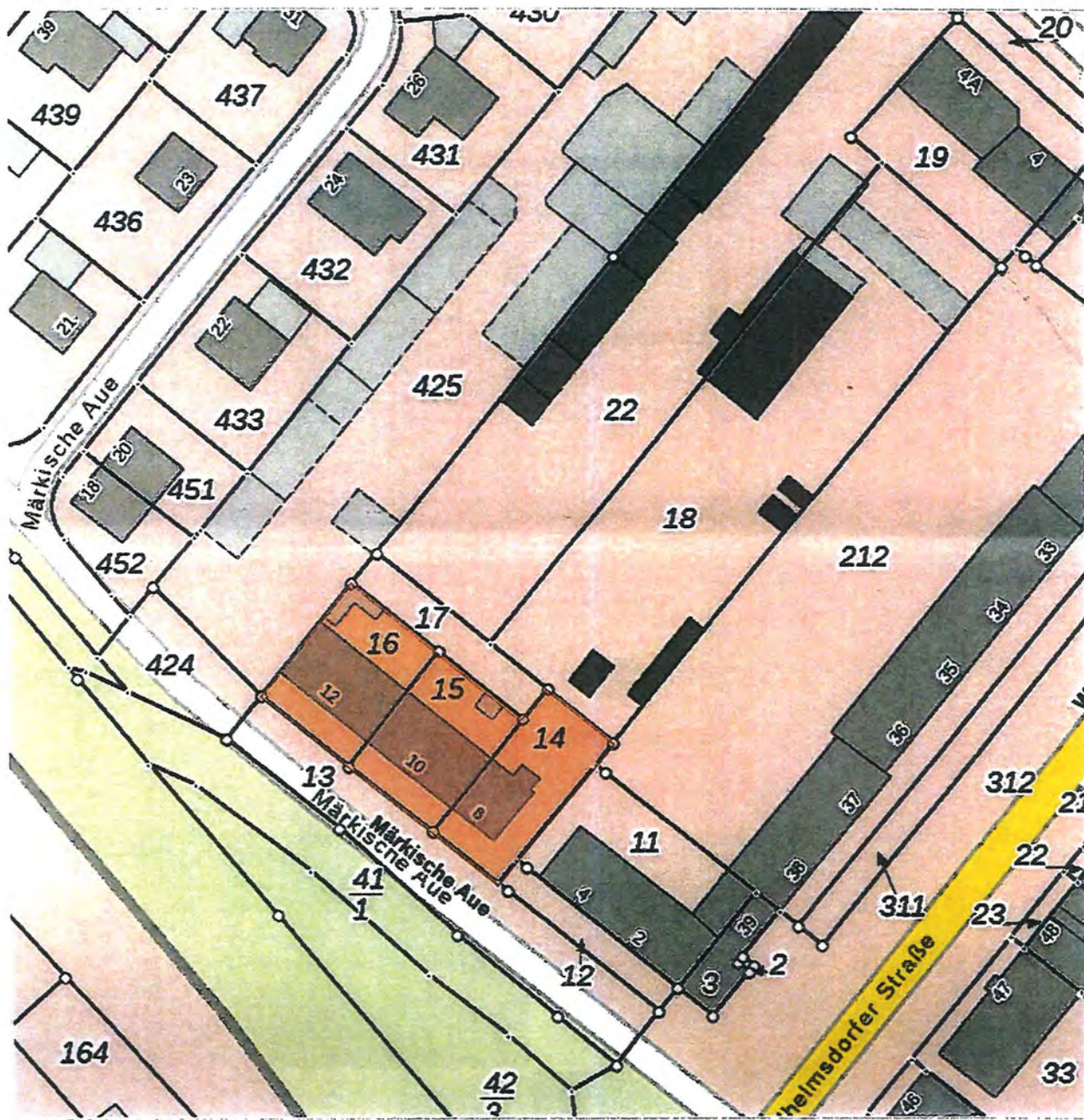
Flur: 50, 50, 50

Flurstücke: 14, 15, 16



Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

E:333121.35, N:5808280.83



E:332942.14, N:5808094.91



M 1:1000

Dieser Kartenauszug stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden.

Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis-DE/LGB, di-de/by-2-0; für Geofachdaten sind die jeweiligen Nutzungsbedingungen der Anbieter zu beachten.

Ihr Ansprechpartner für Fragen zur Nutzung der Geobasisdaten (Kartengrundlagen) ist die Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg kundenservice@geobasis-bb.de, Tel: 0331/8844-123

Dieser Ausdruck wurde am 24. Jan. 2023 aus dem BRANDENBURGVIEWER erstellt.

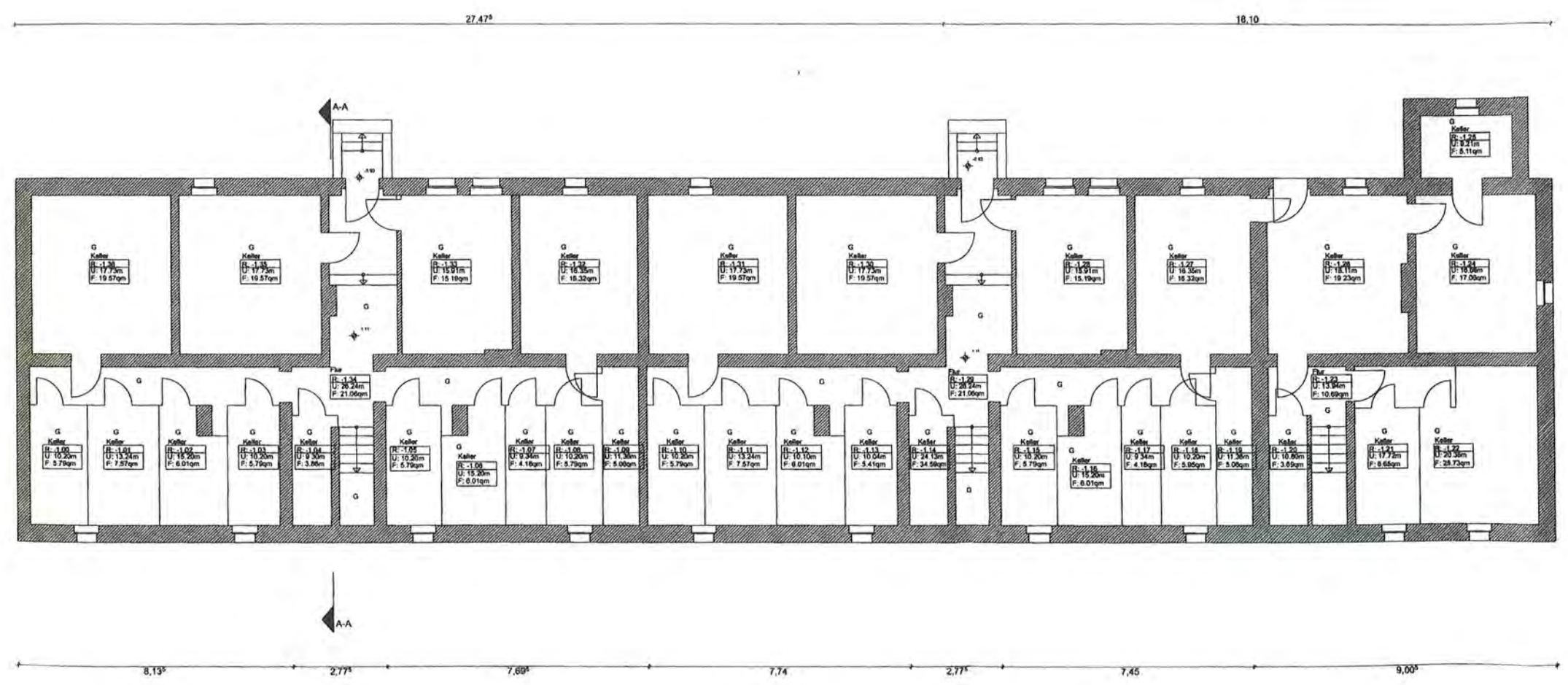
Handwritten notes and signatures in green ink, including 'M3-2023-1-41' and a signature.



Official stamp with text: Stadt Brandenburg an der Havel, Der Oberbürgermeister, Fertigungsnummer, AZ-Nr. 0143/234, Eing. 01.FEB. 2023

Stadt Brandenburg, Amt für Geodäsie
 Der Landesvermessungsamt
 Flächennutzungsamt
 Eing: 01. FEB. 2023
 AZ-Nr: 0143/23

Aufteilungsplan - AZ 143-2023-1-11
 zur Bescheinigung vom
 Landesvermessungsamt
Alm



Legende
 G = Gemeinschaftseigentum
 1 = Wohnungseigentum
 (die Wohnungseinheiten werden
 fortlaufend nummeriert)



ÄNDERUNG	DATUM	NAME
B	23.01.23	Alm
A	20.12.22	Alm

BAUVORHABEN:
 Märkische Aue 8,10,12
 14776 Brandenburg an der Havel

**INGENIEUR
 BÜRO MATTHIAS ALM
 GmbH**

FORCKENBECKSTRASSE 9-11
 HAUS 301 A
 14199 BERLIN
 MAIL: INGENIEURBÜRO-ALM.DE
 WWW.INGENIEURBÜRO-ALM.DE
 T: +49 (0) 30 521 070 710
 F: +49 (0) 30 521 070 713



Matthias Alm (M.Eng.)
 05050 Baukaufmann
 Unterschrift

BAUHERR:
 Ashura 11, Objektverwaltungs GmbH
 Friedrichstr. 61
 10117 Berlin

ABGESCHLOSSENHEITSPLANUNG
 DARSTELLUNG:
 Grundriss Kellergeschoss
 KG

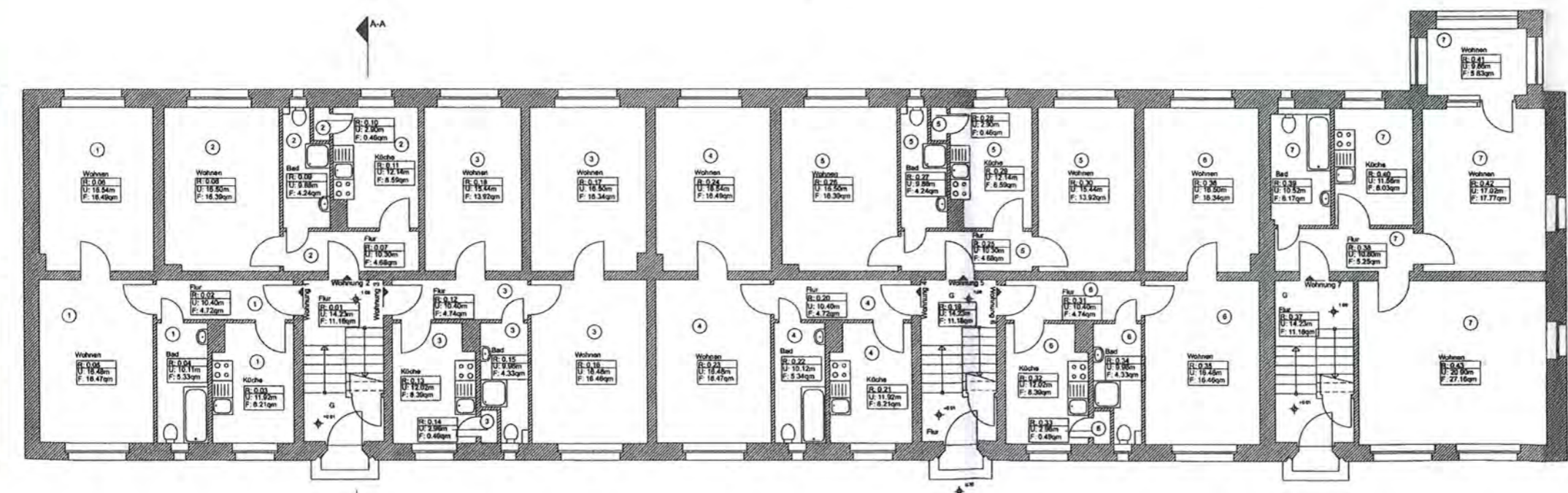
DATEI:	2022_12_14_Märkische Aue 8,10,12 AB.pln
PROJEKT-NR.:	MA_22_53_Märkische Aue 8,10,12
BEARBEITER:	ALM
DATUM:	23.01.2023
MASSSTAB:	1:150 (A3)
BLATT-NR.:	01



01.FEB. 2023
AZ-Nr. 0143/23

Außenprüfung - AZ. 143-2023-14
zur Bescheinigung vom
nach dem Wohnraumgesetz

4,7 7,13 1,47 5,85 12,58 2,78 2,87 3,87 2,27 2,28 4,65



Legende
G = Gemeinschaftseigentum
1 = Wohnungseigentum
(die Wohnungseinheiten werden fortlaufend nummeriert)



ÄNDERUNG	DATUM	NAMM
B	23.01.23	Alm
A	20.12.22	Alm

BAUVORHABEN:
Märkische Aue 8,10,12
14776 Brandenburg an der Havel

**INGENIEUR
BUERO MATTHIAS ALM**
GmbH

FORCKENBECKSTRASSE 9-13
NAUK 301 A
14199 BERLIN
MAIL@INGENIEURBUERO-ALM.DE
WWW.INGENIEURBUERO-ALM.DE

T. +49 (0) 30 531 070 710
F. +49 (0) 30 531 070 713



Matthias Alm (M Eng.)
05080 Baukaufmann

Unterschrift

BAUHERR:
Ashura 11, Objektverwaltungs GmbH
Friedrichstr. 61
10117 Berlin

ABGESCHLOSSENHEITSPLANUNG

DARSTELLUNG:
Grundriss Erdgeschoss

EG

DATUM:	2022_12_14_Märkische Aue 8,10,12 AB.pln
PROJEKT-NR.:	MA_22_53_Märkische Aue 8,10,12
BEARBEITER:	Alm
DATUM:	23.01.2023
MASSSTAB:	1:150 (A3)
BLATT-NR.:	02

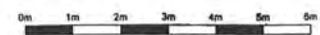


45,77

Stadtbauamt
 Eing. 01. FEB. 2023
 AZ-Nr: 0143/23

143-2023-1-11
 Antrag zur Abgrenzung von
 Gemeinschaftseigentum
 (Wohnungseigentum)

Legende
 G = Gemeinschaftseigentum
 1 = Wohnungseigentum
 (die Wohnungseinheiten werden
 fortlaufend nummeriert)



H			
G			
F			
E			
D			
C			
B	Abgeschlossenheitsplanung	23.01.23	Alm
A	Abgeschlossenheitsplanung	20.12.22	Alm
ÄNDERUNG		DATUM	NAME

BAUVORHABEN:
 Märkische Aue 8,10,12
 14776 Brandenburg an der Havel

**INGENIEUR
 BÜRO MATTHIAS ALM
 GmbH**

FORCKENBECKSTRASSE 9-13
 14195 BERLIN
 MAIL@INGENIEURBURO-ALM.DE
 WWW.INGENIEURBURO-ALM.DE
 T: +49 (0) 30 531 070 710
 F: +49 (0) 30 531 070 713



Matthias Alm (M.Eng.)
 90660 Baukaulmer
 Unterschrift

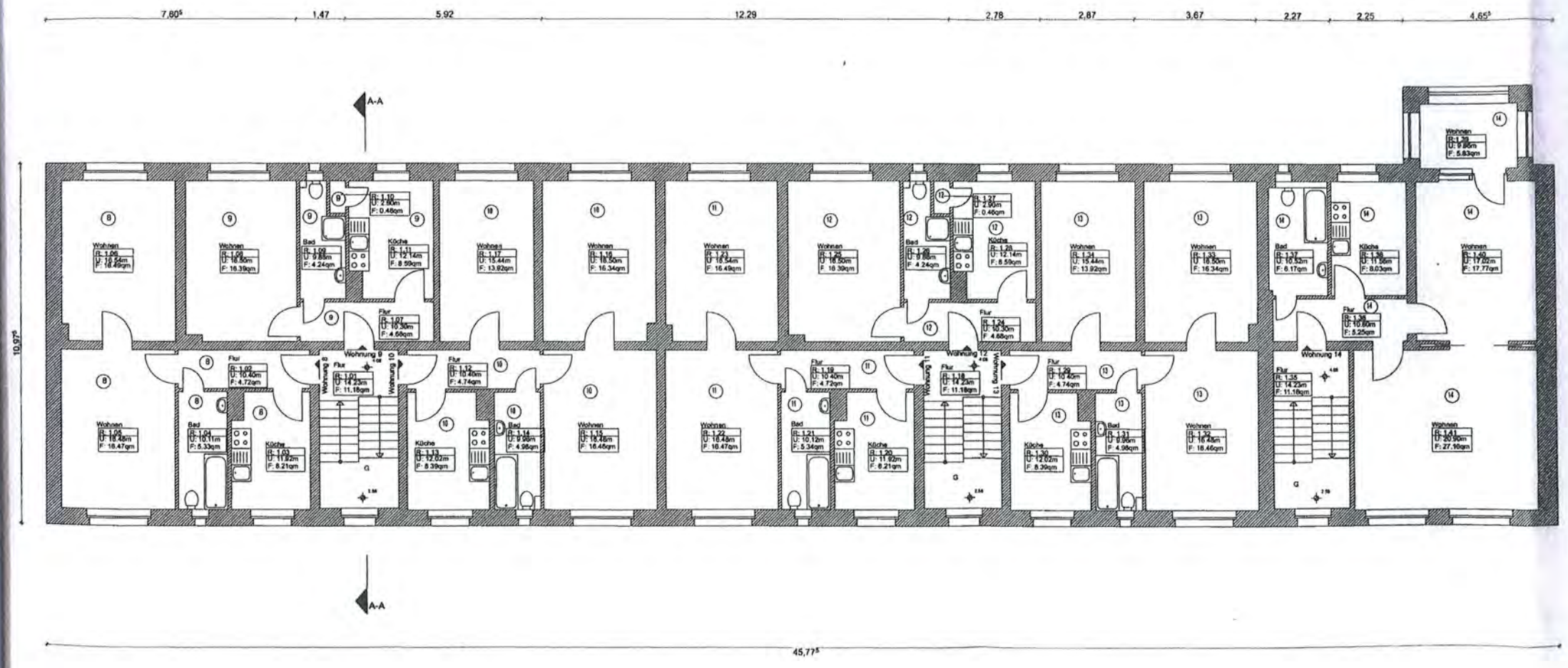
BAUHERR:
 Ashura 11. Objektverwaltungs GmbH
 Friedrichstr. 61
 10117 Berlin

ABGESCHLOSSENHEITSPLANUNG

DARSTELLUNG:
 Grundriss 1.Obergeschoss

1.0G

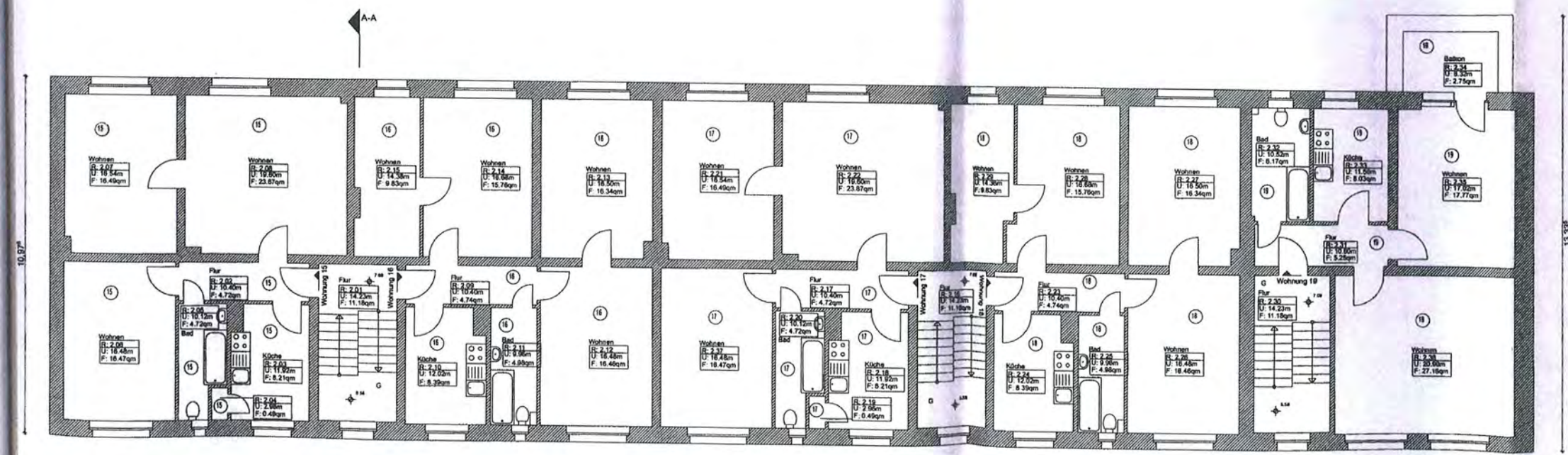
DATE:	2022_12_14_Märkische Aue 8,10,12 AB.pln		
PROJEKT-NR.:	MA_22_53_Märkische Aue 8,10,12		
BEARBEITER:	ALM	DATUM:	23.01.2023
MASSSTAB:	1:150 (A3)	BLATT-NR.:	03



Stadtplanungsamt Havel
 Eing: 01. FEB. 2023
 AZ-Nr: 0143/23

Aufteilungsplan - AZ. 143-2023-1
 zur Beschleunigung von
 nach dem Wohnungswandlungsgesetz
Alm

4,97^m 1,73 3,29 90 12,29 1,73 3,29 90 1,53 1,73 1,72 1,73 5,31^m 3,94^m



Legende
 G = Gemeinschaftseigentum
 1 = Wohnungseigentum
 (die Wohnungseinheiten werden fortlaufend nummeriert)

0m 1m 2m 3m 4m 5m 6m

H		
G		
F		
E		
D		
C		
B	Abgeschlossenheitsplanung	23.01.23 Alm
A	Abgeschlossenheitsplanung	20.12.22 Alm
ÄNDERUNG	DATUM	NAME

BAUVORHABEN:
 Märkische Aue 8,10,12
 14776 Brandenburg an der Havel

**INGENIEUR
 BUERO** MATTHIAS ALM
 GmbH

FORCKENBECKSTRASSE 9-13
 14195 301 A
 14199 BERLIN
 MAIL@INGENIEURBUERO-ALM.DE
 WWW.INGENIEURBUERO-ALM.DE

T. +49 (0) 30 521 070 710
 F. +49 (0) 30 521 070 713



Matthias Alm (M.Eng.)
 00000 Baukaufmann

Unterschrift

BAUHERR:
 Ashura 11, Objektverwaltungs GmbH
 Friedrichstr. 61
 10117 Berlin

ABGESCHLOSSENHEITSPLANUNG

DARSTELLUNG:
 Grundriss 2. Obergeschoss

2.0G

DATEI:	2022_12_14_Märkische Aue 8,10,12 AB.pln		
PROJEKT-NR.:	MA_22_53_Märkische Aue 8,10,12		
BEARBEITER:	ALM	DATUM:	23.01.2023
MASSSTAB:	1:150 (A3)	BLATT-NR.:	04



Stadt Brandenburg, Amt für Bauwesen
 Eing. 01. FEB. 2023
 AZ-Nr. 0143/23

Aufteilungsplan - AZ. 143-2023-A hi
 zur Bescheinigung vom
 nach dem Wohnungseigentumsgesetz
Alm

Legende
 G = Gemeinschaftseigentum
 1 = Wohnungseigentum
 (die Wohnungseinheiten werden
 fortlaufend nummeriert)



ÄNDERUNG	DATUM	NAME
B	23.01.23	Alm
A	20.12.22	Alm

BAUVORHABEN:
 Märkische Aue 8,10,12
 14776 Brandenburg an der Havel

**INGENIEUR
 BÜRO MATTHIAS ALM
 GmbH**

FOCKENBECKSTRASSE 9-13
 HAUS 205 A
 14199 BERLIN
 MAIL@INGENIEURBUERO-ALM.DE
 WWW.INGENIEURBUERO-ALM.DE
 T. +49 (0) 30 521 070 710
 F. +49 (0) 30 521 070 713



Matthias Alm (M.Eng.)
 80850 Baukammer

Unterschrift

BAUHERR:
 Ashura 11. Objektverwaltungs GmbH
 Friedrichstr. 61
 10117 Berlin

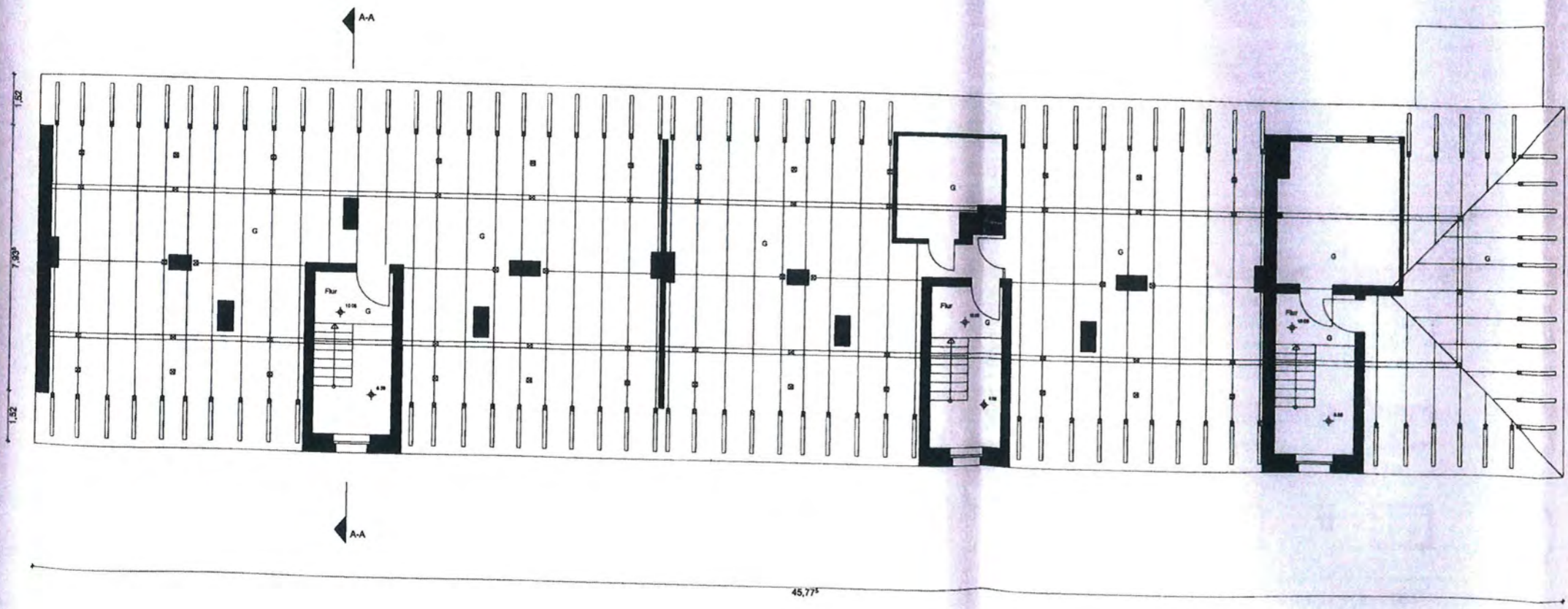
ABGESCHLOSSENHEITSPANUNG

DARSTELLUNG:
 Grundriss Dachgeschoss

DG

DATEI: 2022_12_14_Märkische Aue 8,10,12 AB.pln
 PROJEKT-NR.: MA_22_53_Märkische Aue 8,10,12

BEARBEITER: ALM DATUM: 23.01.2023
 MASSSTAB: 1:150 (A3) BLATT-NR.: 05



Stadt Brandenburg in der Havel
 Der Oberbürgermeister
 Fabry
 Eing. 01. FEB. 2023
 AZ-NR. 0143/23

Aufstellungsplan - AZ. Nr. 3-2023-1-41
 zur Feabereitigung
 nach dem Wohnungsentwicklungsgesetz

Legende
 G = Gemeinschaftseigentum
 1 = Wohnungseigentum
 (die Wohnungseinheiten werden
 fortlaufend nummeriert)



H		
G		
F		
E		
D		
C		
B	Abgeschlossenheitsplanung	23.01.23 Alm
A	Abgeschlossenheitsplanung	20.12.22 Alm
ÄNDERUNG	DATUM	NAME

BAUVORHABEN:
 Märkische Aue 8,10,12
 14776 Brandenburg an der Havel

2.OG
 1.OG
 EG
 KG

**INGENIEUR
 BÜRO MATTHIAS ALM
 GmbH**

FORCKENBECKSTRASSE 9-13
 HAUS 201 A
 14199 BERLIN
 MAIL@INGENIEURBUERO-ALM.DE
 WWW.INGENIEURBUERO-ALM.DE

T. +49 (0) 30 521 070 710
 F. +49 (0) 30 521 070 715



Matthias Alm (M.Eng.)
 05580 Bernau/M.

Unterschrift

BAUHERR:
 Ashura 11. Objektverwaltungs GmbH
 Friedrichstr. 61
 10117 Berlin

ABGESCHLOSSENHEITSPLANUNG

DARSTELLUNG:
 Ansicht Ost

AN-O

DATEI:	2022_12_14_Märkische Aue 8,10,12 AB.pln		
PROJEKT-NR.:	MA_22_53_Märkische Aue 8,10,12		
BEARBEITER:	ALM	DATUM:	23.01.2023
MASSSTAB:	1:150 (A3)	BLATT-NR.:	09

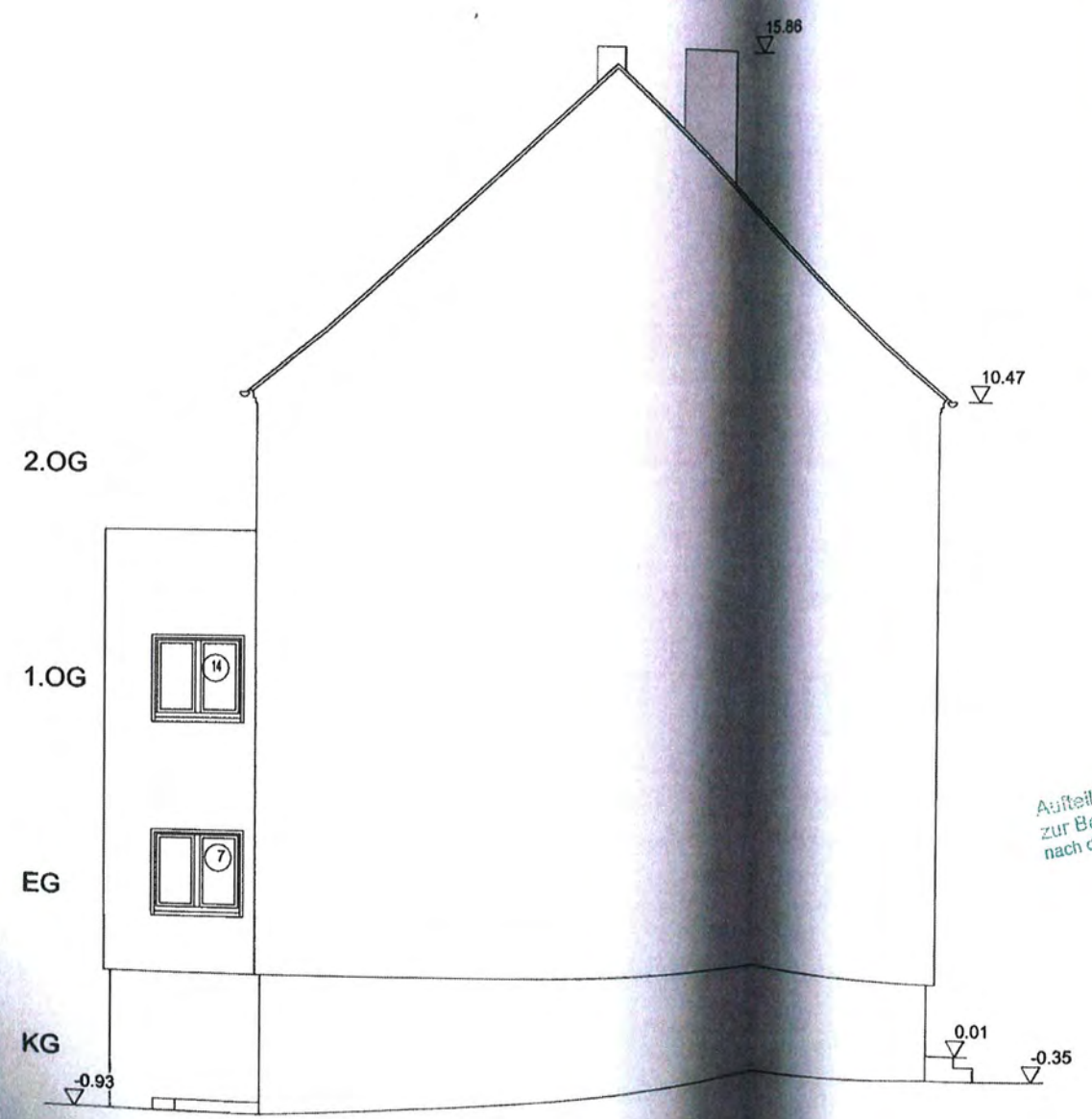
Gepl. Brandenburger u. d. Havel
 Dienstleistungsbetrieb
 Fachgebiet Bauplanung

Eing. 01. FEB. 2023

AZ-Nr. 0143/23



Legende
 G = Gemeinschaftseigentum
 1 = Wohnungseigentum
 (die Wohnungseinheiten werden
 fortlaufend nummeriert)



*Aufteilungsplan - AZ. 143-2023-1-11
 zur Bescheinigung vom
 nach dem Wohnungseigentumsgesetz*

ÄNDERUNG	DATUM	NAME
B	Abgeschlossenheitsplanung	23.01.23 Alm
A	Abgeschlossenheitsplanung	20.12.22 Alm

BAUVORHABEN:
 Märkische Aue 8,10,12
 14776 Brandenburg an der Havel

**INGENIEUR
 BUERO MATTHIAS ALM
 GmbH**

FORCKENBECKSTRASSE 9-13
 HAUS 201 A
 14199 BERLIN

MAIL@INGENIEURBUERO-ALM.DE
 WWW.INGENIEURBUERO-ALM.DE

T. +49 (0) 30 521 070 710
 F. +49 (0) 30 521 070 713



Matthias Alm (M.Eng.)
 95880 Baukammer

Unterschrift

BAUHERR:
 Ashura 11. Objektverwaltungs GmbH
 Friedrichstr. 61
 10117 Berlin

ABGESCHLOSSENHEITSPANUNG

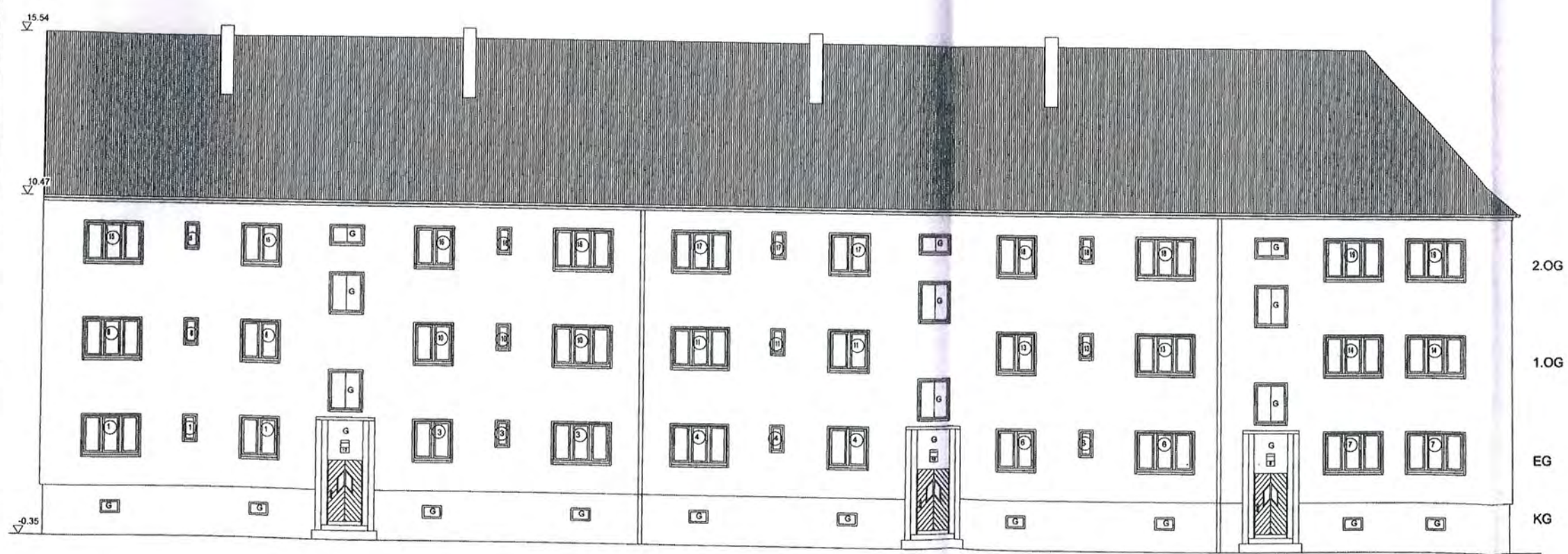
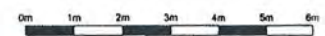
DARSTELLUNG:
 Ansicht Nord

AN-N

DATEI:	2022_12_14_Märkische Aue 8,10,12 AB.pln		
PROJEKT-NR.:	MA_22_53_Märkische Aue 8,10,12		
BEARBEITER:	ALM	DATUM:	23.01.2023
MASSSTAB:	1:100 (A3)	BLATT-NR.:	07

Stempel: Stadt- und Landesbauverwaltung
 Datum: 01. FEB. 2023
 AZ-Nr: 0143/23

Legende
 G = Gemeinschaftseigentum
 1 = Wohnungseigentum
 (die Wohnungseinheiten werden fortlaufend nummeriert)



H			
G			
F			
E			
D			
C			
B	Abgeschlossenheitsplanung	23.01.23 Alm	
A	Abgeschlossenheitsplanung	20.12.22 Alm	
ÄNDERUNG		DATUM	NAME

BAUVORHABEN:
 Märkische Aue 8,10,12
 14776 Brandenburg an der Havel

**INGENIEUR
 BÜRO MATTHIAS ALM
 GmbH**

FORCKENBECKSTRASSE 9-13
 HAUS 201 A
 14199 BERLIN
 MAIL@INGENIEURBURO-ALM.DE
 WWW.INGENIEURBURO-ALM.DE
 T. +49 (0) 30 531 070 710
 F. +49 (0) 30 531 070 713



Matthias Alm (M.Eng.)
 93580 Beuckhimer
 Unterschrift

BAUHERR:
 Ashura 11. Objektverwaltungs GmbH
 Friedrichstr. 61
 10117 Berlin

ABGESCHLOSSENHEITSPANUNG

DARSTELLUNG:
 Ansicht West

AN-W

Außeilungsplan - AZ. 143-2023-1-141
 zur Bescheinigung von
 nach dem Wohnungseigentumsgesetz

DATEI:	2022_12_14_Märkische Aue 8,10,12 AB.pln		
PROJEKT-NR.:	MA_22_53_Märkische Aue 8,10,12		
BEARBEITER:	ALM	DATUM:	23.01.2023
MASSSTAB:	1:150 (A3)	BLATT-NR.:	06

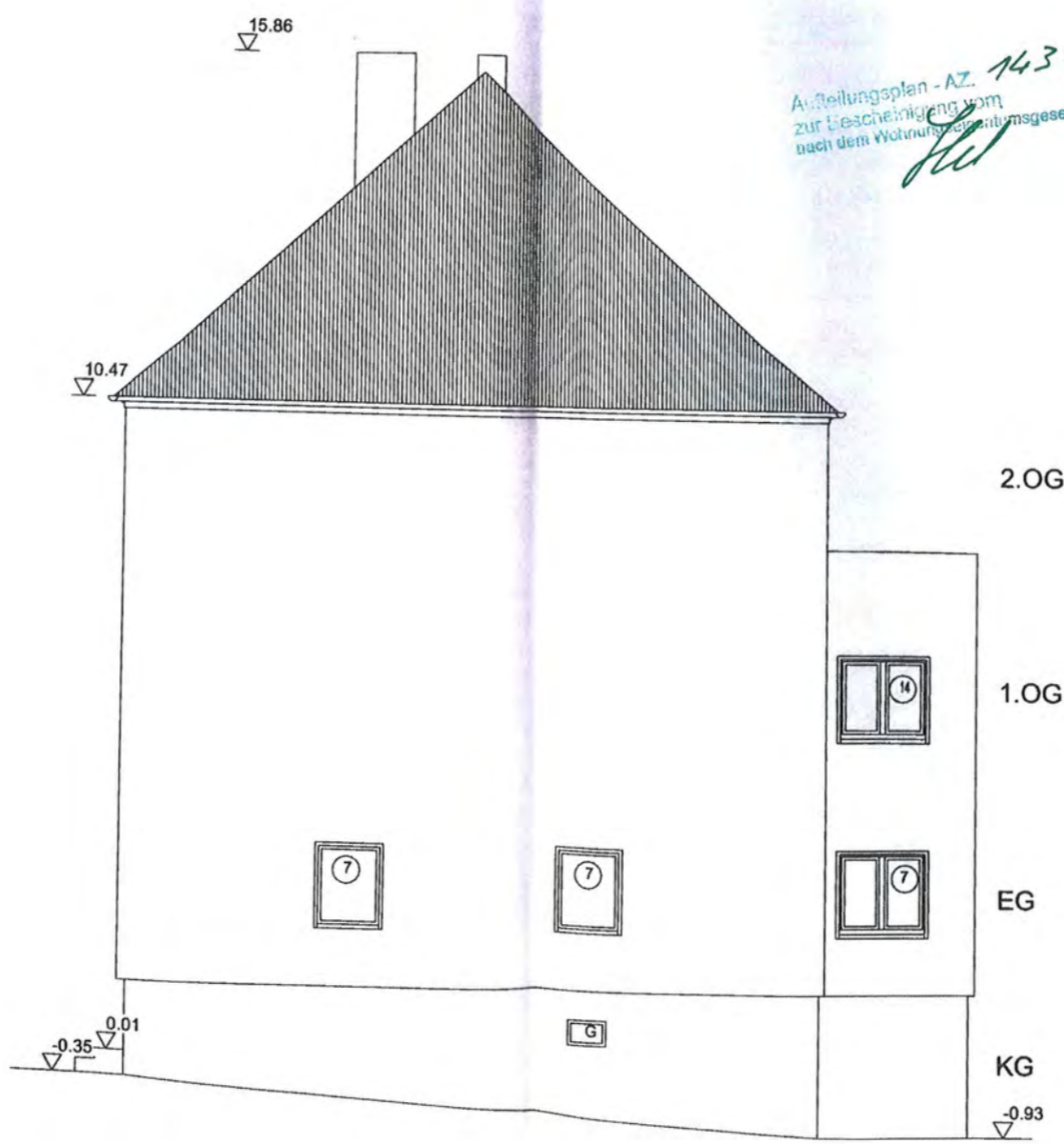
Eing. 01. FEB. 2023

0143/23



Legende
G = Gemeinschaftseigentum
1 = Wohnungseigentum
(die Wohnungseinheiten werden
fortlaufend nummeriert)

*Anteilungsplan - AZ. 143-2023-1-hi
zur Bescheinigung vom
nach dem Wohnungseigentumsgesetz*
Alm



H			
G			
F			
E			
D			
C			
B	Abgeschlossenheitsplanung	23.01.23	Alm
A	Abgeschlossenheitsplanung	20.12.22	Alm
ÄNDERUNG		DATUM	NAME

BAUVORHABEN:
Märkische Aue 8,10,12
14776 Brandenburg an der Havel

**INGENIEUR
BUERO MATTHIAS ALM**
GmbH

FORCKENBECKSTRASSE 9-13
HAUS 201 A
14199 BERLIN
MAIL@INGENIEURBUERO-ALM.DE
WWW.INGENIEURBUERO-ALM.DE
T_+49 (0) 30 521 070 710
F_+49 (0) 30 521 070 713



Matthias Alm (M.Eng.)
95880 Baukammer

Unterschrift

BAUHERR:
Ashura 11. Objektverwaltungs GmbH
Friedrichstr. 61
10117 Berlin

ABGESCHLOSSENHEITSPLANUNG

DARSTELLUNG:
Ansicht Süd

AN-S

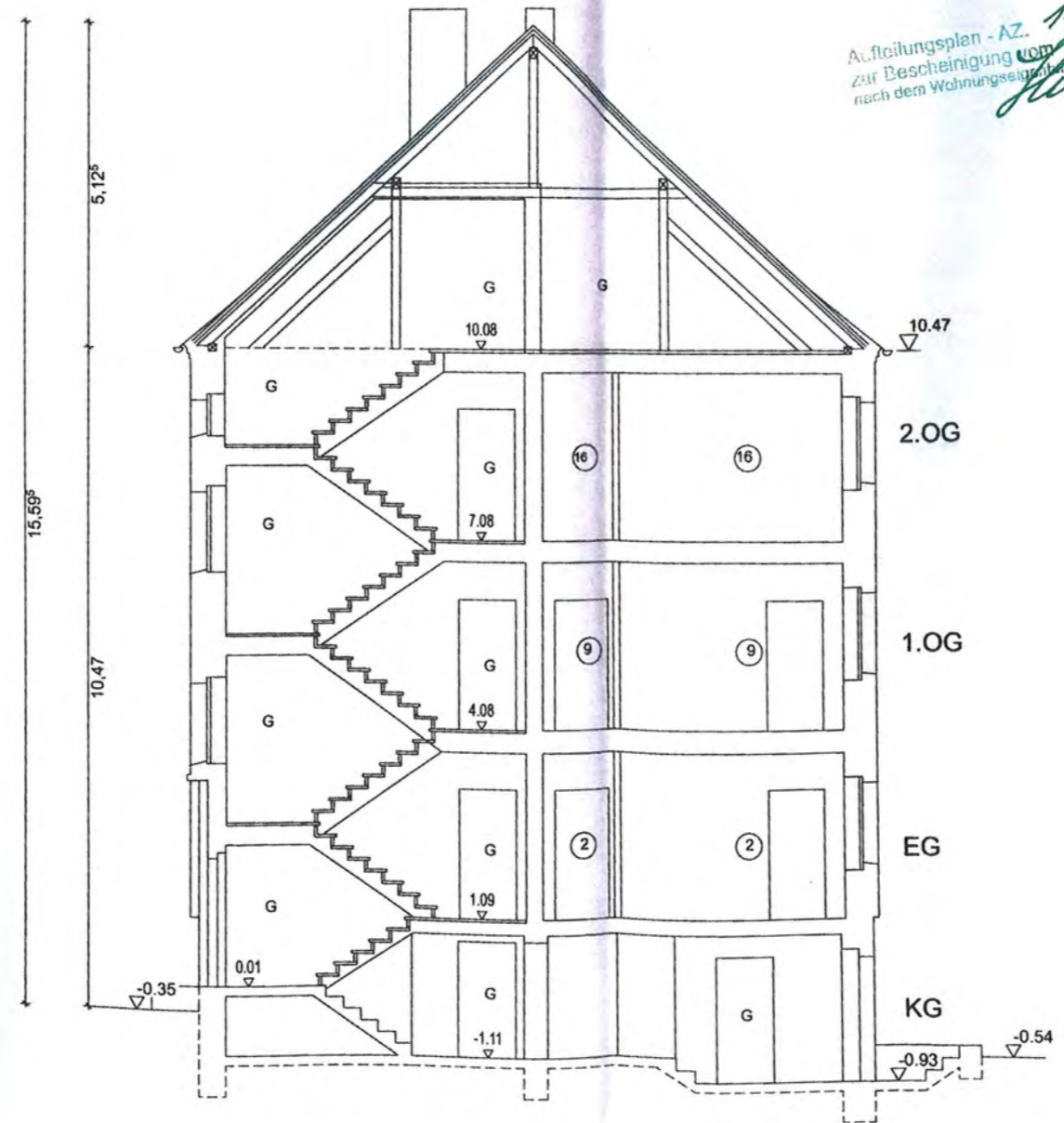
DATEI:	2022_12_14_Märkische Aue 8,10,12 AB.pln		
PROJEKT-NR.:	MA_22_53_Märkische Aue 8,10,12		
BEARBEITER:	ALM	DATUM:	23.01.2023
MASSSTAB:	1:100 (A3)	BLATT-NR.:	08

Stadtkommune Brandenburg an der Havel
 Der Oberbürgermeister
 Fachgruppe Bauaufsicht
 Eing. 01. FEB. 2023
 AZ - Nr. 0143/23



Legende
 G = Gemeinschaftseigentum
 1 = Wohnungseigentum
 (die Wohnungseinheiten werden fortlaufend nummeriert)

*Aufteilungsplan - AZ. 143-2023-1.-hi
 zur Bescheinigung vom
 nach dem Wohnungseigentumsgesetz*



ÄNDERUNG	DATUM	NAME
B	23.01.23	Alm
A	20.12.22	Alm

BAUVORHABEN:
 Märkische Aue 8,10,12
 14776 Brandenburg an der Havel

**INGENIEUR
 BUERO MATTHIAS ALM
 GmbH**

FORCKENBECKSTRASSE 9-13
 HAUS 201 A
 14199 BERLIN
 MAIL@INGENIEURBUERO-ALM.DE
 WWW.INGENIEURBUERO-ALM.DE

T. +49 (0) 30 521 070 710
 F. +49 (0) 30 521 070 713



Matthias Alm (M.Eng.)
 95860 Baukammer

Unterschrift

BAUHERR:
 Ashura 11. Objektverwaltungs GmbH
 Friedrichstr. 61
 10117 Berlin

ABGESCHLOSSENHEITSPANUNG

DARSTELLUNG:
 Schnitt A-A

SN A-A

DATEI:	2022_12_14_Märkische Aue 8,10,12 AB.pln
PROJEKT-NR.:	MA_22_53_Märkische Aue 8,10,12
BEARBEITER:	ALM
DATUM:	23.01.2023
MASSSTAB:	1:100 (A3)
BLATT-NR.:	10

Anlage 2

Märkische Aue 8, 10,12

Nr. gem. AB	Lage	Nutzung	MEA
Aufgang		Nr. 8	
7	EG	WHG	63
14	1. OG	WHG	63
19	2. OG	WHG	60
Aufgang		Nr. 10	
4	EG links	WHG	46
5	EG mitte	WHG	43
6	EG rechts	WHG	45
11	1. OG links	WHG	46
12	1. OG mitte	WHG	31
13	1. OG rechts	WHG	58
17	2. OG links	WHG	67
18	2. OG rechts	WHG	69
Aufgang		Nr. 12	
1	EG links	WHG	46
2	EG mitte	WHG	31
3	EG rechts	WHG	58
8	1. OG links	WHG	46
9	1. OG mitte	WHG	31
10	1. OG rechts	WHG	58
15	2. OG links	WHG	66
16	2. OG rechts	WHG	73
			1.000

Anlage 3

Gemeinschaftsordnung

BESTIMMUNG

§ 1	Begriffsbestimmungen, allgemeine Regelungen.....
§ 2	Gegenstand des Sonder- und Gemeinschaftseigentums, Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.....
§ 3	Sondernutzungsrechte.....
§ 4	Nutzungsregelungen.....
§ 5	Umwandlung von Wohnungs- und Teileigentum
§ 6	Mehrheit von Wohnungseigentümern, abwesende oder unbekannte Wohnungseigentümer, Wechsel im Wohnungseigentum.....
§ 7	Instandhaltung und Instandsetzung
§ 8	Regelungen zu baulichen und grundbuchlichen Änderungen.....
§ 8a	Ausbaurechte Dachgeschosswohnungen
§ 9	Vermietung, Verfahren bei Veräußerung des Wohnungseigentums.....
§ 9a	Entziehung des Wohnungseigentums.....
§ 10	Verwaltung durch die Wohnungseigentümer
§ 11	Wiederaufbau
§ 12	Verteilung der Lasten und Kosten.....
§ 13	Wirtschaftsplan und Abrechnung
§ 14	Eigentümerversammlung
§ 15	Verwalter.....
§ 16	Verwaltungsbeirat.....
§ 17	Änderungen

§ 1

Begriffsbestimmungen, allgemeine Regelungen

1. **Wohnungseigentum** ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, mit dem sie verbunden ist.
2. **Teileigentum** ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, mit dem sie verbunden sind.
3. Wohnungs- und Teileigentum werden nachfolgend zusammenfassend auch "**Raumeigentum**" genannt. Ist von der Wohnungseigentümergeinschaft die Rede, so sind damit alle Raumeigentümer gemeint. Dies gilt auch im Übrigen bei der Verwendung des Begriffes Wohnungseigentum, soweit sich aus dem Sinnzusammenhang ergibt, dass die Regelung für alle Raumeigentümer gelten

soll.

Soweit in dieser Urkunde von Wohnungseigentum oder Wohnungseigentümern die Rede ist, gilt, außer im Falle einer abweichenden Bestimmung, die Regelung für das Teileigentum oder die Teileigentümer entsprechend.

4. **Gemeinschaftliches Eigentum** sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen.
5. Ein **Sondernutzungsrecht** ist das alleinige und unentgeltliche Recht eines Wohnungseigentümers zur Nutzung einer bestimmten Fläche oder eines Raums des gemeinschaftlichen Eigentums.

Hinsichtlich Sondernutzungsrechten wird der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums dahin geregelt, dass den sondernutzungsberechtigten Wohnungseigentümern das Recht zusteht, diese Teile des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer zu nutzen.

Der Sondernutzungsberechtigte darf jedoch den Charakter des Nutzungsgegenstandes nicht verändern. Die Nutzung ist nur in dem durch die Zweckbestimmungen gesetzten Rahmen zulässig.

6. Die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** besitzt Teilrechtsfähigkeit im gesamten Bereich der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und kann in diesem Rahmen gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern und Dritten als „Verband“ selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen.

Die Gemeinschaft führt die Bezeichnung

**„Wohnungseigentümergeinschaft
Märkische Aue 8, 10, 12“.**

Im Rahmen der Teilrechtsfähigkeit ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Verband auch alleiniger Träger von gesondertem Verwaltungsvermögen. An diesem Verbandsvermögen stehen den einzelnen Wohnungseigentümern keine Eigentümerrechte zu; sie sind lediglich für die Zeit ihrer Eigentümerstellung an einem Raumeigentum Mitglied dieses Verbandes.

7. Soweit in dieser Gemeinschaftsordnung nichts Abweichendes bestimmt ist, bemessen sich Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums, das Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander und die Verwaltung nach den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes.

§ 2
**Gegenstand des Sonder- und Gemeinschaftseigentums,
Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**

1. Gegenstand des Sondereigentums sind die in Anlage 2 dieser Urkunde bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

In Ergänzung dieser Regelung wird festgestellt, dass zum Sondereigentum gehören, soweit gesetzlich zulässig:

- a) der Fußbodenbelag herunter bis zur tragenden Deckenkonstruktion der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit vorhanden; die tragende Deckenkonstruktion darf nicht entfernt werden bzw. muss bei Reparatur und/oder Zerstörung in gleicher Güte und Beschaffenheit ersetzt werden;
- b) der Deckenputz bzw. Deckenverkleidung der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit vorhanden;
- c) die nichttragenden Zwischenwände;
- d) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher Wände in den zum Sondereigentum gehörenden Räumen, soweit vorhanden, auch wenn die Wände nicht zum Sondereigentum gehören;
- e) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume;
- f) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände;
- g) bei bestehenden oder nachträglich errichteten Balkonen, Terrassen im Dachbereich, der durch die Balkon- bzw. Terrassenumfassung gebildete Raum, die Innenseite der äußeren Umfassung und der Bodenbelag (oberste Schicht), jedoch ohne den konstruktiven Unterbau.

Leitungen zur Versorgung einer bestimmten Sondereigentumseinheit sind wie folgt Sondereigentum, soweit sie sich innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befinden und zwar von der ersten für die Handhabung durch den Sondereigentümer vorgesehenen Absperrmöglichkeit an,

- i) die Versorgungsleitungen für Strom ab Zähler;
- ii) die Schwachstrom- und Antennen- bzw. Kabelfernsehleitungen von der Hauptleitung an;

- iii) die Wasserver- und Entsorgungsleitungen, Gasleitungen, soweit sie innerhalb des Sondereigentums verlaufen, ab der ersten für die Handhabung durch den Sondereigentümer vorgesehenen Absperrmöglichkeit innerhalb des Sondereigentums;
- iv) die Vor- und Rücklaufleitungen der Heizungen (einschließlich, soweit vorhanden, Heizungskörpern bzw. Heizschleifen einer Fußbodenheizung) soweit sie innerhalb des Sondereigentums verlaufen, ab der ersten für die Handhabung durch den Sondereigentümer vorgesehenen Absperrmöglichkeit innerhalb des Sondereigentums;
- v) die Klingel- und Türöffneranlage von der Abzweigung der gemeinsamen Hauptleitung an.

Sollten hier als dem Sondereigentum zugehörig ausgewiesene Teile, insbesondere Balkone und/oder Terrassen aus baulichen und/oder rechtlichen Gründen nicht sondereigentumsfähig sein, kann der jeweilige Sondereigentümer, dem der jeweilige Teil eigentumsrechtlich zugeordnet sein sollte, ersatzweise die Begründung eines entsprechenden Sondernutzungsrechts verlangen.

2. Danach gehören insbesondere zum Gemeinschaftseigentum:

- a) Grund und Boden und diejenigen Teile des Gebäudes der Anlagen und der Einrichtungen, die das Gesetz zwingend als Bestandteile des gemeinschaftlichen Eigentums bezeichnet;
- b) alle nichttragenden Trennwände, soweit sie Sondereigentum vom gemeinsamen Eigentum oder Sondereigentum untereinander abgrenzen;
- c) alle tragenden Mauern und die Dachflächen einschließlich Dachkonstruktion;
- d) die Tordurchgänge, Haus- und Wohnungseingangstüren sowie sonstige Außentüren und ferner die Brüstungen, soweit sie nicht zum Sondereigentum gehören;
- e) die Räume in den Untergeschossen, insbesondere Kellerräume, mit Toren und Türen, soweit sie nicht zum Sondereigentum gehören, sowie sonstige Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum gehören;
- f) die Heizungsanlage einschließlich der Heizstränge, soweit diese nicht zum Sondereigentum gehören; besondere technische Einrichtungen wie Heizanlage einschließlich Heizrohre zur Verteilung der Heizenergie bis zur Anschlussstelle, Verbrauchsmessgeräte für Wasser und Wärme, soweit vorhanden, und diese nicht im Eigentum Dritter stehen, Wasserver- und Entsorgungsanlagen, Strom- und Gasversorgungsanlagen einschließlich Leitungen, Entlüftungseinrichtungen, Fernseh- (Kabel-) anlagen;

- g) die Aufzugsanlage, soweit vorhanden;
 - h) die Fensterelemente samt Isolierverglasung; bei Kastendoppelfenstern nur der äußere Rahmen nebst Flügelementen und Verglasung;
3. Das Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als einem teilrechtsfähigen Verband besteht insbesondere aus:
- a) den gemeinschaftlichen Geldern wie etwa der Instandhaltungsrücklage und sonstigen Guthaben;
 - b) sämtlichen Ansprüchen und Rechten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern und Dritten;
 - c) sonstigem Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Kein Wohnungseigentümer kann deshalb verlangen, dass sein Anteil an solchen Geldern und sonstigen Vermögenswerten des Verbandes an ihn ausbezahlt wird, und zwar auch dann nicht, wenn das Wohnungseigentum, gleich ob im Wege der Sonderrechtsnachfolge oder auf andere Weise, wechselt. Die Abtretung von Ansprüchen auf solche gemeinschaftlichen Gelder und sonstiger Vermögenswerte ist ausgeschlossen.

§ 3 Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrechte sollen keine bestellt werden.

§ 4 Nutzungsregelungen

1. Die **Wohnungen** dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken benutzt werden.

Eine Nutzung der Wohnungen für nicht störende und nicht sittlich anstößige gewerbliche oder sonstige berufliche Zwecke, die nicht mit erheblichem Publikumsverkehr einhergeht, wie zum Beispiel als Büro, Atelier oder Praxis, z.B. für Rechtsanwälte, Ärzte oder Verwaltungen, ist mit Zustimmung des Verwalters zulässig, dies vorbehaltlich der Zulässigkeit einer solchen Nutzung nach öffentlichem Recht. Die Einholung etwa erforderlicher öffentlich-rechtlicher Erlaubnisse für die angestrebte Nutzung ist allein Sache des die Nutzung beabsichtigenden Eigentümers.

Die Zustimmung umfasst auch, dass der jeweilige Eigentümer am Hauseingang

ein branchenübliches Hinweisschild für seine Tätigkeit in der Größe von bis zu 25 cm x 35 cm anbringen darf, dies vorbehaltlich aller öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, die vom betroffenen Sondereigentümer selbst und auf eigene Kosten einzuholen sind. Hinsichtlich Material, Gestaltung und Größe ist bei Schildern mehrerer Eigentümer auf ein einheitliches Erscheinungsbild zu achten und im Vorfeld eine Abstimmung mit dem Hausverwalter vorzunehmen.

Der Verwalter kann die Nutzung zu anderen als Wohnzwecken nur untersagen, wenn ein wichtiger Grund gegeben ist. Daneben kann er auch nach billigem Ermessen – auch nachträglich – Auflagen aussprechen.

Als wichtiger Grund für eine Untersagung ist insbesondere anzusehen, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine erhebliche Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt. Von vornherein unzulässig sind im Haus jegliche Spiel-, Wett-, Bewirtungs- und/oder Beherbergungsbetriebe sowie Betriebe mit Bezug zum Rotlichtmilieu gleich welcher konkreten Ausgestaltung.

Als Auflage kommt die Verpflichtung zur Tragung der mit der Nutzung verbundenen zusätzlichen Kosten (etwa höherer Verbrauch oder stärkere Abnutzung von Teilen des Gemeinschaftseigentums) oder Ähnliches in Betracht.

Unberührt bleiben Beschränkungen, die sich möglicherweise aus der Zustimmung unter Auflagen durch den Verwalter oder aus anderen gesetzlichen Bestimmungen ergeben.

Die Untersagung kann auch nachträglich ausgesprochen werden, wenn etwa zu einem späteren Zeitpunkt eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums eintritt oder Auflagen nicht beachtet werden.

Die jeweilige Entscheidung des Verwalters kann durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung korrigiert werden.

2. Jeder Raumeigentümer ist berechtigt, die in seinem Sondereigentum stehenden Räume und mit den übrigen Sondereigentümern auch das **gemeinschaftliche Eigentum** in einer Weise zu nutzen, die nicht die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder den Bestimmungen dieser Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung widerspricht, und verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Die für die Nutzung der Räume erheblichen gesetzlichen Bestimmungen sind von jedem Eigentümer einzuhalten.
3. Die Anbringung privater **Antennen- oder Satellitenanlagen** für Rundfunk, Fernsehen und Amateurfunk an gemeinschaftlichen Bauteilen ist nicht zulässig.

4. Die **Bepflanzungen** der Terrassen und Balkone dürfen das Bauwerk nicht beschädigen und müssen im Bedarfsfalle zu entfernen sein. Regenabläufe sind offen zu halten.
5. Soweit **Versorgungs- und/oder Entsorgungsleitungen** für ein Raumeigentum unter der Decke des darunter liegenden Raumeigentums geführt sind, so insbesondere Wasserentsorgungsleitungen im Sanitärbereich, haben die Raumeigentümer diesen Bestand jeweils dauerhaft zu dulden, wobei Wartungen, Instandsetzungen und Modernisierungen dem Eigentümer des versorgten Raumeigentums auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft obliegen, so dass auch entsprechender Zutritt zu gewähren ist. Klargestellt wird, dass diese Kostentragungsregelung nur für Leitungen entsprechend dem bisherigen Bestand gilt, nicht dagegen für Ausweitungen oder Neuverlegungen von Leitungen, die nach den Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung zulässig sind.

Die gleiche Duldungspflicht besteht, soweit nach Maßgabe dieser Gemeinschaftsordnung zulässige Änderungen bezogen auf Versorgungs- und Entsorgungsleitungen vorgenommen werden. Der Eigentümer des versorgten Raumeigentums hat die Maßnahme im Vorfeld dem Verwalter mit einer Frist von mindestens 4 Wochen anzuzeigen. Der Verwalter ist berechtigt, die Ausführung der Maßnahme zu versagen und sie dann selbst namens der Wohnungseigentümergeinschaft in Auftrag zu geben.

6. Der Umfang der Nutzungsbefugnis bzw. etwaige Nutzungsbeschränkungen ergeben sich ferner aus einer ggf. durch einfache Mehrheit in der Eigentümerversammlung beschlossenen **Hausordnung**.
7. Der Raumeigentümer hat bei **Nutzungsüberlassung** seiner Räume dem Verwalter unverzüglich den Namen des jeweiligen Nutzungsberechtigten und den Zeitpunkt des Beginns der Fremdnutzung mitzuteilen. Hat ein Raumeigentümer sein Raumeigentum an Dritte zum Gebrauch überlassen, so haftet er der Gemeinschaft gegenüber für das Verhalten dieses Dritten wie für sein eigenes.

§ 5

Umwandlung von Wohnungs- und Teileigentum

Eine Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum ist nicht zulässig.

§ 6
Mehrheit von Wohnungseigentümern,
abwesende oder unbekannte Wohnungseigentümer,
Wechsel im Wohnungseigentum

1. Geht das Wohnungseigentum auf mehrere Personen über oder steht es mehreren Personen zu, so haben diese unverzüglich auf Verlangen des Verwalters mit öffentlich beglaubigter Vollmacht einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter zu benennen, der berechtigt ist, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte und Pflichten wahrzunehmen, insbesondere für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben.

In die Vollmacht sind das Recht zur Bestellung von Untervollmachten aufzunehmen sowie die Bestimmung, dass sie auch gegenüber den Erben eines Vollmachtgebers wirksam bleibt.

Soweit und solange eine solche Vollmacht dem Verwalter nicht vorliegt, gelten Erklärungen gegenüber einem Angehörigen der Personengemeinschaft als gegenüber der Personengemeinschaft abgegeben. Erklärungen eines oder gegenüber einem Angehörigen der Personenmehrheit wirken für und wider die Personenmehrheit.

Die Mitglieder einer Personenmehrheit, insbesondere Ehegatten als Bruchteilseigentümer an einem Wohnungseigentum, haften für sämtliche Verpflichtungen als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, dass Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines Gesamtschuldners vorliegen oder eintreten, für oder gegen jeden von ihnen wirken.

2. Hat ein Wohnungseigentümer seinen Wohnsitz im Ausland oder ist er von seinem inländischen Wohnsitz mehr als drei Monate abwesend, ist er ebenfalls verpflichtet, eine im Inland wohnende Person nach den unter Ziffer 1 genannten Vorgaben zur Wahrnehmung seiner aus dem Wohnungseigentum resultierenden Rechte und Pflichten zu ermächtigen.
3. Zustellungen sind stets wirksam, wenn sie an die dem Verwalter zuletzt mitgeteilte Adresse erfolgen.
4. Wechseln die Inhaber eines Wohnungseigentums auf andere Weise als durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung, so gilt der bisherige Wohnungseigentümer solange als ermächtigt, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte wahrzunehmen und insbesondere auch Zustellungen entgegenzunehmen, bis dem

Verwalter der Eigentumswechsel angezeigt ist. Er kann hierfür als Nachweis einen Grundbuchauszug verlangen.

Der bisherige Wohnungseigentümer haftet der Wohnungseigentümergeinschaft für die bis zu einem Eigentumswechsels entstehenden Lasten einschließlich der fälligen Wohngeldvorauszahlungen.

Wechselt das Wohnungseigentum innerhalb eines Wirtschaftsjahres, so ist der Verwalter nicht verpflichtet, eine Zwischenabrechnung für das anteilige Wirtschaftsjahr zu erstellen.

Für eine sich daraus ergebende Abschlusszahlung haften die ehemaligen und der gegenwärtige Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft als Gesamtschuldner, während eine Rückzahlung demjenigen zusteht, der im Zeitpunkt des Zuganges der Abrechnung Eigentümer ist.

Der bisherige Eigentümer kann bei Veräußerung nicht verlangen, dass die Instandhaltungsrücklage auseinandergesetzt und ihm sein Anteil ausbezahlt wird. Sämtliche vom bisherigen Eigentümer geleisteten Rücklagebeiträge wirken im Verhältnis zur Eigentümergeinschaft für den Rechtsnachfolger.

§ 7

Instandhaltung und Instandsetzung

1. Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt grundsätzlich der Gemeinschaft der Wohnungs- und Teileigentümer (Raumeigentümer) nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, soweit nicht nach dieser Gemeinschaftsordnung Besonderheiten gelten (z.B. für Sondernutzungsrechtsbereiche).
2. Jeder Raumeigentümer hat Schäden am Sondereigentum, die Auswirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum haben können, unverzüglich fachgerecht auf seine Kosten zu beseitigen.

Beseitigt er einen solchen Mangel trotz Aufforderung durch den Verwalter nicht in angemessener Frist, so kann der Verwalter die Beseitigung auf Kosten des Raumeigentümers vornehmen lassen.

Jeder Raumeigentümer ist verpflichtet, dem Verwalter im Interesse der Erhaltung der Wohnanlage einmal im Jahr nach Voranmeldung zur normalen Geschäftszeit - bei Gefahr im Verzuge jederzeit - die Besichtigung aller im Sondereigentum stehenden Räume zu gestatten.

3. Schäden, insbesondere Glasschäden, an Fenstern nebst Rahmen und Türen nebst Rahmen einschließlich der Wohnungseingangstür im räumlichen Bereich des Sondereigentums oder der Sondernutzung sind ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens auch dann vom Raumeigentümer auf eigene Kosten zu beheben, wenn die Gegenstände im gemeinschaftlichen Eigentum stehen. Gleiches gilt für Schäden am Innen- und Außenanstrich der Fenster sowie deren Instandhaltung und/oder Instandsetzung.

Die Schadensbeseitigung hat durch einen Fachmann zu erfolgen oder wird durch den Verwalter zu Lasten des jeweiligen Sondereigentümers veranlasst. Die Entscheidung hierüber obliegt dem Verwalter. Über die Farbe des Anstrichs entscheidet ebenfalls der Verwalter.

Die vorstehend bestimmte Kostentragungspflicht des Raumeigentümers besteht jedoch nicht, sofern für den eingetretenen Schaden sonstige Teile des Gemeinschaftseigentums ursächlich sind. In einem solchen Fall trifft die Kostentragungspflicht die Gemeinschaft der Raumeigentümer.

4. Jeder Raumeigentümer ist verpflichtet, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden und von den im Sondereigentum befindlichen Räumen zugänglichen Entwässerungsleitungen von Balkonen und/oder Terrassen auf eigene Kosten pfleglich zu behandeln, zu reinigen und insbesondere die Abflusssiebe stets sauber zu halten.

Die Kosten für die Beseitigung von Verstopfungen der Abflussrohre bis zum Anschluss an das Hauptfallrohr sind von dem jeweiligen Sondereigentümer zu tragen, und zwar unabhängig davon, ob ein Verschulden vorliegt.

5. Die Instandhaltung und Instandsetzung von Teilen des Gebäudes, die für dessen Bestand erforderlich sind, sowie von Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, obliegt, auch wenn sie sich nicht im Bereich der dem Sondereigentum unterliegende Räume befinden, dem Raumeigentümer insoweit, als sie infolge unsachgemäßer Behandlung durch den Raumeigentümer, seine Angehörigen oder durch Personen, denen er das Wohnungseigentum oder einzelne Räume überlassen hat, notwendig werden.
6. Stellt ein Raumeigentümer Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum fest, so hat er sie unverzüglich dem Verwalter zu melden und bis zur Abhilfe durch vorläufige Maßnahmen für die Abwendung unmittelbarer Gefahren zu sorgen.
7. Jeder Raumeigentümer hat im Zusammenhang mit der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums Einwirkungen auf die in seinem Wohnungseigentum stehenden Gebäudeteile zu dulden sowie das Betreten und die Benutzung seiner Räume zu gestatten bzw. gestatten zu lassen, soweit das zur Durchführung der notwendigen Maßnahmen erforderlich ist.

Verzögert oder verhindert er diese Maßnahmen, hat er die dadurch entstehenden Mehrkosten zu tragen. Unberührt davon bleiben Schadensersatzansprüche.

8. Instandhaltungs- und/oder Instandsetzungskosten, die einzelnen oder mehreren Sondereigentümern konkret zugeordnet werden können, z.B. als Verursacher von Schäden, werden ausschließlich von diesem bzw. diesen als Gesamtschuldner getragen.
9. Die Instandhaltung des Sondereigentums obliegt allein dem jeweiligen Raumeigentümer auf seine Kosten.

§ 8

Regelungen zu baulichen und grundbuchlichen Änderungen

1. Für bauliche Änderungen und Aufwendungen, die über die reine ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen geltend, soweit nachstehend nicht anders geregelt, die gesetzlichen Bestimmungen.
2. Ohne dass es der Zustimmung durch andere Raumeigentümer bedürfte sind die folgenden Maßnahmen unter Einhaltung der nachstehend beschriebenen Voraussetzungen zulässig, wobei sich die Grenzen der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Maßnahmen nach den jeweils einschlägigen baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Vorgaben und Grenzen bestimmen:

a) bauliche Verbindungen

Jeder Sondereigentümer ist zur Zusammenlegung und/oder zur abweichenden Aufteilung bzw. zur Unterteilung von Raumeigentumseinheiten (vertikal und/oder horizontal) ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer mittels fachgerechter Herstellung von Wand- und/oder Deckendurchbrüchen berechtigt, soweit dies baurechtlich zulässig ist und die erforderlichen Arbeiten unter Einhaltung aller einschlägigen Regeln der Bautechnik von einer Fachfirma ausgeführt werden. Alle Öffnungen bzw. Durchbrüche müssen statisch unbedenklich und bauaufsichtsrechtlich zulässig bzw. genehmigt sein.

b) bauliche Trennungen

Raumeigentumseinheiten, die durch Herstellung von Öffnungen bzw. Deckendurchbrüchen miteinander verbunden bzw. abweichend aufgeteilt worden sind, dürfen von den jeweiligen Eigentümern im eigenen Namen

und auf eigene Kosten durch Entfernen der eingebauten Treppen und fachgerechtes Schließen der hergestellten Wand- und/oder Deckenöffnungen wieder getrennt und baulich verselbständigt werden.

c) Ver- und Entsorgungsleitungen

Soweit im Rahmen von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Renovierungsmaßnahmen, aber auch von Umbaumaßnahmen (etwa Umbau Badezimmer oder Küche) in einem Raumeigentum auch Versorgungs- oder Entsorgungsleitungen betroffen sind, die für das Raumeigentum bereits bisher unter der Decke des darunter liegenden Raumeigentums geführt sind, so steht der Durchführung dieser Maßnahmen nicht entgegen, dass die bisherigen Leitungen hierzu ertüchtigt, ausgetauscht oder verlegt werden müssen, auch wenn hierbei zusätzliche neue oder alternative Durchstoßpunkte in der Decke des entsprechenden Raums der „unteren“ Wohnung realisiert oder bisherige Durchstoßpunkte erweitert werden müssen, gleich ob aus Gründen der Funktionalität oder etwa zur Herstellung oder Verbesserung gesetzeskonformer Zustände, dies insbesondere im Hinblick auf den Brandschutz.

Die Durchführung der Maßnahmen in dem „unteren“ Raumeigentum einschließlich der Herstellung oder Behandlung der Durchstoßpunkte obliegt dem Eigentümer des versorgten Raumeigentums. Hiermit verbundene Kosten trägt die Wohnungseigentümergeinschaft, soweit es sich um erforderliche Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen handelt. Kosten für in diesem Sinne nicht erforderliche oder für darüber hinausgehende, etwa erweiternde oder ändernde Maßnahmen wie etwa zusätzliche (Ab-)Leitungen trägt der die Baumaßnahme betreibende Eigentümer allein. Deren Durchführung kann von der Sicherstellung der Zahlung der Zusatzkosten abhängig gemacht werden.

Der Eigentümer des versorgten Raumeigentums hat die Maßnahme im Vorfeld dem Verwalter mit einer Frist von grundsätzlich mindestens 4 Wochen anzuzeigen. Der Verwalter ist berechtigt, die Ausführung der Maßnahme zu versagen und sie dann namens der Wohnungseigentümergeinschaft selbst in Auftrag zu geben.

Die Regelungen in den vorstehenden Unterabsätzen gelten in gleicher Weise in Fällen, in denen die Leitungen innerhalb der Decke (Balkenlage) verlaufen.

Die Maßnahme muss jeweils baurechtlich zulässig sein, und die erforderlichen Arbeiten müssen unter Einhaltung aller einschlägigen Regeln der Bautechnik von einer Fachfirma ausgeführt werden. Die Maßnahme muss insbesondere statisch unbedenklich und bauaufsichtsrechtlich zulässig bzw. genehmigt sein.

3. Soweit nicht bereits vorstehend ausdrücklich abweichend geregelt, gilt:

Die mit Maßnahmen im Sinne der vorstehenden Berechtigung zu Baumaßnahmen verbundenen Kosten sowie Kosten wegen einer zusätzlichen Instandhaltung, Instandsetzung oder Austausch der geänderten oder neu errichteten Anlagen (wie etwa Fenstern usw.) trägt der berechtigte bzw. nutzungsberechtigte Sondereigentümer jeweils allein.

Dem jeweils bestellten Verwalter ist vor Beginn der Arbeiten des Raumeigentümers im Sinne der vorstehenden Baumaßnahmen das Vorliegen der für die Baumaßnahme etwa erforderlichen behördlichen Genehmigung sowie eine Bauleistungsversicherung unter Einschluss einer Rohbaufeuerversicherung und eine Bauherrenhaftpflichtversicherung, die alle etwaigen durch die ausgeführten bzw. veranlassten Arbeiten verursachten Schäden am Gebäude, und zwar sowohl am Sonder- als auch am Gemeinschaftseigentum mit ausreichender Deckungssumme nachzuweisen und nach erfolgter Fertigstellung die bauordnungsrechtlich erforderlichen Unterlagen bzw. ein von einem Bausachverständigen unterzeichnetes Abnahmeprotokoll vorzulegen.

Sämtliche Schäden, die im Bereich des Gemeinschaftseigentums oder fremden Sondereigentums durch Maßnahmen im Sinne der vorstehenden baulichen Maßnahmen entstehen, hat der berechtigte ausführende Sondereigentümer unverzüglich auf eigene Kosten zu beseitigen. Der Verwalter kann verlangen, dass sämtliche auf das Gemeinschaftseigentum bezogenen Mängelansprüche an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abgetreten werden.

Maßnahmen im Sinne der vorstehenden baulichen Maßnahmen sind so durchzuführen, dass Beeinträchtigungen anderer Sondereigentümer auf ein geringfügiges, zumutbares Maß beschränkt bleiben. Für unvermeidliche Beeinträchtigungen haben die durch die Maßnahmen beeinträchtigten Sondereigentümer Anspruch auf eine angemessene Entschädigung. Insbesondere ist der Sondereigentümer, der die Maßnahmen durchführt oder durchführen lässt, verpflichtet

- a) vor Beginn der Maßnahmen dem jeweils bestellten Verwalter den Zeitpunkt des Beginns, die Dauer und den Umfang der jeweiligen Maßnahmen schriftlich mitzuteilen,
- b) die Maßnahmen so zügig wie möglich durchzuführen;
- c) die allgemeinen Ruhezeiten einzuhalten und Maßnahmen, die Lärm verursachen, der über das im Rahmen der Wohnnutzung übliche hinausgeht, nur montags bis samstags zwischen 07.00 Uhr und 19.00 Uhr durchführen zu lassen;
- d) Verunreinigungen des gemeinschaftlichen Eigentums mindestens wöchentlich zu beseitigen, vor allem das Treppenhaus mindestens einmal wöchentlich gründlich zu reinigen; erhebliche Verunreinigungen sind taggleich zu beseitigen;

- e) die Rechte der anderen Eigentümer und der Mieter zu beachten und insbesondere aufgrund der Maßnahmen berechnete Mietminderungen zu erstatten.

Im Übrigen sind die mit der Umsetzung der baulichen Maßnahmen, die nach Maßgabe der hier getroffenen Regelungen zulässig sind, verbundenen Beeinträchtigungen und Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum von allen anderen Eigentümern jeweils entschädigungslos zu dulden.

4. Jeder Eigentümer ist berechtigt, ohne Zustimmung der jeweils anderen Eigentümer durch einseitige Erklärung
- mehrere in seinem Eigentum stehenden Miteigentumsanteile grundbuchlich zusammen zu legen und mit dem Eigentum an einem Raumeigentum zu verbinden sowie die Eintragung der Zusammenlegung dieser Miteigentumsanteile in die Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher zu bewilligen und zu beantragen,
 - zusammengelegte Miteigentumsanteile im Verhältnis der Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrößen zu teilen sowie den grundbuchlichen Vollzug der Teilung und Anlegung neuer Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbuchblätter für jede der mit jeweils einem Miteigentumsanteil zu verbindenden Wohnungen bzw. Teileigentumseinheiten zu beantragen,
 - zu diesem Zweck erforderliche Änderungen der Abgeschlossenheitsbescheinigung und/oder Erteilung neuer, ergänzender bzw. geänderter Abgeschlossenheitsbescheinigungen zu beantragen und entgegenzunehmen sowie bei dem Grundbuchamt einzureichen.
6. Rein oberflächliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum, insbesondere das Anbringen von Markisen und ähnlichen Sonnenschutzvorrichtungen sowie Balkonverkleidungen, kann der Verwalter nach eigenem Ermessen – vorbehaltlich öffentlich-rechtlicher Zulässigkeit – genehmigen. Bei der Genehmigung ist zu beachten, dass Markisen und ähnliche Sonnenschutzvorrichtungen sowie Balkonverkleidungen einheitlich sein sollen. Die Veränderungen sind jeweils nur im Rahmen der jeweils geltenden Bauordnungs-, Bauplanungs- und Denkmalschutzvorschriften zulässig. Der jeweilige Wohnungseigentümer hat dauerhaft für einen optisch und technisch einwandfreien Zustand der angebrachten Anlage bzw. des angebrachten Gegenstandes Sorge zu tragen und trägt auch jegliche mit der Anbringung verbundene und weiter entstehende Kosten.

§ 9

Vermietung, Verfahren bei Veräußerung des Raumeigentums, Haftung für Rückstände des Voreigentümers

1. Der Raumeigentümer kann die in seinem Sondereigentum stehenden Räume einschließlich dazugehöriger Sondernutzungsrechtsbereiche vermieten oder anderen zum Gebrauch überlassen.
2. Der Raumeigentümer hat bei Vermietung dem Verwalter unverzüglich den Namen des Mieters zu benennen, im Mietvertrag die Hausordnung - soweit vorhanden - zum Vertragsgegenstand zu machen und den Mieter zu verpflichten, die Regelungen dieser Gemeinschaftsordnung hinsichtlich der Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums zu beachten und den diesbezüglichen Hinweisen des Verwalters der Eigentümergemeinschaft Folge zu leisten.
3. Im Falle eines Verstoßes ist der Raumeigentümer auf Veranlassung des Verwalters verpflichtet, den Miet- bzw. sonstigen Gebrauchsüberlassungsvertrag zu kündigen oder den Verwalter zur Kündigung oder zur Durchsetzung der Räumung zu bevollmächtigen und zu beauftragen, vorausgesetzt die Kündigung ist mietrechtlich zulässig.
4. Aus Anlass eines Eigentumswechsels hat der neue Eigentümer in dem Erwerbsvertrag oder sonst in einer gesonderten notariellen Urkunde die Regelungen der Gemeinschaftsordnung als für sich verbindlich anzuerkennen, den Verwaltervertrag zu bestätigen und sich wegen seiner Verpflichtung zur Zahlung von Hausgeld nach Maßgabe dieser Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen. Er hat weiterhin dem Verwalter die nach dieser Gemeinschaftsordnung etwa zusätzlich dem gesetzlichen Vertretungsrecht erforderlichen Vollmachten zu erteilen.
5. Die Veräußerung bedarf keiner Zustimmung durch den Verwalter.
6. Für etwaige Rückstände des bisherigen Raumeigentümers auf Hausgeld- oder Sonderumlagezahlungen haftet neben diesem der neue Raumeigentümer gesamtschuldnerisch, und zwar unabhängig von der konkreten Art der Rechtsnachfolge, ausgenommen eines Erwerbs in der Zwangsversteigerung. Die Haftungsverteilung im Innenverhältnis zwischen vorangegangenen und neuen Eigentümer bleibt hiervon unberührt.

§ 10 Verwaltung durch die Raumeigentümer

Soweit nicht durch Gesetz oder durch diese Gemeinschaftsordnung etwas anderes bestimmt ist, steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Raumeigentümern gemeinschaftlich zu. Eine Hausverwaltung ist hierfür zu beauftragen (vgl. § 15).

§ 11 Wiederaufbau

1. Wird ein Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, den vor dem Schadenseintritt bestehenden Zustand wiederherzustellen.
2. Soweit die Wiederherstellungskosten nicht anderweitig gedeckt sind, trägt jeder die Kosten für die Wiederherstellung seines Sondereigentums einschließlich der ihm zur Sondernutzung zugewiesenen Teile des Gemeinschaftseigentums (bei mehreren Sondernutzungsberechtigten nach dem Verhältnis ihrer Nutzungsberechtigung) sowie die Kosten für die Wiederherstellung des Gemeinschaftseigentums nach Maßgabe eines vom Verwalter aufzustellenden Zahlungsplanes entsprechend den in § 7 aufgestellten Regeln für die Instandhaltung und Instandsetzung.
3. Steht der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen.

Der Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft ist ausgeschlossen, wenn ein anderer Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereit ist, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu übernehmen, und gegen die Übernahme keine in der Person des Übernehmers begründeten Bedenken bestehen.

§ 12 Verteilung der Lasten und Kosten

1. Bestimmung der Gemeinschaftskosten

Die gemeinschaftlichen Lasten und Kosten bestehen aus:

- a) den Bewirtschaftungs- bzw. Betriebskosten, insbesondere den laufenden

öffentlichen Lasten des Grundstücks, den Kosten für die vom Verwalter abzuschließenden Sach- und Haftpflichtversicherungen, den Kosten für Straßenreinigung, Müllabfuhr, Gartenpflege - soweit erforderlich -, Be- und Entwässerung, ferner den allgemeinen Stromkosten, den Kosten für die Gebrauchserhaltung gemeinschaftlicher Einrichtungen, den Kosten für den Hausmeister, den Hausreinigungskosten und den sonstigen Betriebskosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung des Grundstücks unmittelbar zusammenhängen und für die Werterhaltung notwendig sind;

- b) den Kosten für die laufende Instandhaltung und die Instandsetzung, soweit diese den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegen;
- c) einem Betrag für die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage;
- d) den Kosten des Betriebs der Heizanlage einschließlich Abgasanlage und den Kosten für die Warmwasserversorgungsanlage;
- e) der Verwaltervergütung für WEG-Verwalter und Verwaltungskosten.

2. **Verteilung der Gemeinschaftskosten, Abgrenzung zu den von einzelnen Raumeigentümern zu tragenden Kosten**

- a) Alle Ausgaben, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen, werden von den Raumeigentümern gemeinschaftlich nach dem **Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile** getragen, soweit nicht ausdrücklich Abweichendes bestimmt und/oder vereinbart ist.

Jeder Raumeigentümer hat, soweit nachfolgend nicht anders geregelt, den hiernach und nach Ziffer 1. auf ihn entfallenden Teil der Aufwendungen ohne Rücksicht darauf zu tragen, ob er bestimmte Grundstücksteile, Anlagen und Einrichtungen nutzt oder nicht oder sie mehr oder weniger nutzt als andere Raumeigentümer oder er einen größeren oder geringeren Vorteil davon hat als andere Raumeigentümer. Mehrere Personen als Eigentümer eines Raumeigentums haften als Gesamtschuldner.

Gleiches gilt auch für beschlossene oder vom Verwalter gemäß § 13 bestimmte Sonderumlagen und für die Kosten ordnungsgemäß beschlossener Veränderungen und Neuerungen bezüglich der Wohnanlage, sofern nicht eine andere Verteilungsweise mit $\frac{3}{4}$ der abgegebenen Stimmen bestimmt wird und bei Abstimmung mindestens 50 % aller stimmberechtigten Miteigentumsanteile anwesend oder vertreten sind. Ausgaben sind die Summe aller Lasten und Kosten. Die überproportionale Beteiligung eines Sondereigentümers kann nicht gegen dessen Stimme beschlossen werden.

- b) Die jedes Sondereigentum betreffenden Steuern und sonstigen Gebühren sind vom jeweiligen Anteilseigner allein zu tragen. Daneben trägt, vorbehaltlich der Regelung unter nachstehender lit. e), jeder Miteigentümer

auch alle sonstigen auf ihn bzw. sein Sondereigentum entfallenden Kosten allein, für die eigene Messvorrichtungen vorhanden sind oder die sonst in einwandfreier Weise gesondert festgestellt werden können.

- c) Soweit einem Sondereigentum ein Sondernutzungsrecht an Bauteilen zugewiesen ist, hat der Sondernutzungsberechtigte die Kosten der Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung hierfür allein zu tragen, soweit nicht ausdrücklich abweichend geregelt.
- d) Kosten, die sich ohne Zweifel einzelnen Miteigentümern oder Eigentümergruppen zurechnen lassen und die durch unsachgemäße Behandlung oder durch einen das gewöhnliche Maß übersteigenden Verbrauch, Gebrauch oder aus sonstigen Gründen entstehen, sind allein von diesen zu tragen. Die Verteilung solcher Kosten erfolgt im Verhältnis der Miteigentumsanteile der betroffenen Sondereigentumseinheiten zueinander. Hier ist vor allen Dingen an Kosten für etwa größere Reparaturen, die durch Beschädigung in den Treppenhäusern entstanden sind, oder an ähnliches gedacht.
- e) Heiz- und Warmwasserkosten

Die Heiz- und Warmwasserkosten werden durch die an die gemeinsame Anlage angeschlossenen Sondereigentümer getragen. Die Kosten werden vom Verwalter auf Grundlage der anzuwendenden, gültigen Heizkostenverordnung bzw. AVB-Fernwärmeverordnung im Maßstab 70:30 verteilt. Hierbei werden 70 % - siebenzig vom Hundert - auf den Verbrauch und 30 % - dreißig vom Hundert - auf die Wohn- und Nutzfläche umgelegt.

- f) Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten sind für jedes Sondereigentum gleich zu bemessen. Sie werden von der Gesamteigentümergeinschaft getragen. Einzelheiten werden im Verwaltervertrag geregelt. Werden Sondereigentumseinheiten zumindest baulich miteinander verbunden und dementsprechend zusammenhängend genutzt, gelten diese Einheiten hinsichtlich der Verwaltungskosten als ein Sondereigentum.

- g) Versicherungen

Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes sind auf Kosten der Gesamteigentümergeinschaft unter Vorbehalt weiteren Bedarfs mindestens folgende Versicherungen abzuschließen, bzw. bereits vorhandene Versicherungsverträge das Grundstück betreffend zu übernehmen:

- aa) eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht als Grund- und Hauseigentümer,
- bb) eine Gebäudebrandversicherung,

cc) eine Leitungswasserschadenversicherung,

dd) eine Sturmschadenversicherung.

Die Auswahl der Versicherer, die Festlegung der Versicherungssummen und die Vereinbarung des Vertragsinhaltes im Einzelnen bzw. die Beauftragung eines Versicherungsmaklers obliegt dem Verwalter.

h) Kabelanschlussgebühren sind zu gleich hohen Anteilen von allen Raumeigentümern zu tragen.

i) Aufzugskosten

Die Kosten für den Betrieb, die Instandhaltung und/oder Instandsetzung eines Aufzugs werden von allen Raumeigentümern getragen. Hiervon ausgenommen sind alle Eigentümer von im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss gelegener Sondereigentumseinheiten oder solcher Sondereigentumseinheiten die über einen Aufzug nicht erreicht werden können. Die zur Kostentragung verpflichteten Eigentümer tragen diese Kosten untereinander im Verhältnis der kostenpflichtigen Miteigentumsanteile.

3. Allgemeine Bestimmungen

a) Der für ein Wirtschaftsjahr beschlossene Wirtschaftsplan bleibt auch nach dessen Ablauf bis zum Beschluss eines neuen wirksam.

b) Instandhaltungsrücklage

Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet, welches gemeinschaftliches Verwaltungsvermögen ist. Die Zahlungen hierfür werden im Wirtschaftsplan festgelegt und nach Miteigentumsanteilen aufgeteilt. Sie sind als Bestandteil des Hausgeldes an den Verwalter zu bezahlen.

Über die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird mit der Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan als ausgewiesene Position entschieden. Aus der Rücklage werden die Kosten für größere Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums sowie Not- und Eilmaßnahmen gedeckt. Sofern die Wohnungseigentümer keinen anderslautenden Beschluss fassen, ist die Rücklage als monatliches Festgeld anzulegen.

Das Bankinstitut ist vom Verwalter auszuwählen. Vorschläge der Sondereigentümer sollen berücksichtigt werden.

c) Hausgeld (Wohngeld)

Die voraussichtlichen Kosten und Lasten der ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums einschließlich der Zahlungen auf die Instandhaltungsrücklage werden auf der Grundlage des vom Verwalter aufzustellenden und der Wohnungseigentümergeinschaft mehrheitlich zu genehmigenden Wirtschaftsplanes für den einzelnen Wohnungseigentümer berechnet und als Monats-Vorauszahlungsbeitrag (Hausgeld oder Wohngeld) benannt. Vom einzelnen Wohnungseigentümer ist das Hausgeld kostenfrei spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats im Voraus auf ein vom Verwalter für die Wohnungseigentümergeinschaft einzurichtendes Konto zu leisten. Nichtbenutzung der Sondereigentumsräume oder Sondernutzungsrechte entbindet nicht von den Beitragsleistungen zu den Gemeinschaftskosten und -lasten. Eine Verzinsung der eingezahlten Hausgelder kann nicht verlangt werden.

Bis zum Beschluss über den ersten Wirtschaftsplan ist der Verwalter berechtigt, für die Anfangsphase der Gemeinschaft das monatliche Hausgeld nach allgemeinen Erfahrungswerten festzusetzen.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, dem Verwalter eine Einzugsermächtigung für das jeweils geschuldete Hausgeld zu erteilen bzw. einen Dauerauftrag einzurichten und aufrechtzuerhalten.

d) Die Hausgeldzahlungspflicht beginnt grundsätzlich

aa) bei Erwerb durch notariellen Vertrag mit dem darin für den Übergang der Nutzungen und Lasten bestimmten Tage oder, falls dieser Zeitpunkt früher liegt, mit dem Tag der Besitzerlangung bzw. Besitzergreifung, soweit eine Wohnungseigentümergeinschaft (einschließlich faktischer) entstanden ist;

bb) beim Erwerb durch Erbfolge mit dem Tag des Todes des Anteilseigners;

cc) beim Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Tag, an dem der Zuschlag erfolgte, sofern dieser rechtskräftig wird;

dd) in sonstigen Fällen mit dem Tag, von dem ab für die Rechtsnachfolger des Anteilseigners die Möglichkeit der tatsächlichen Besitzerlangung bestand oder aber er Eigentum erworben hat.

Unbeschadet hiervon bleiben die Regelungen dieser Gemeinschaftsordnung über die Haftung von Rückständen eines Voreigentümers gemäß § 9 Ziff. 6 dieser Gemeinschaftsordnung.

e) Im Falle des Verzuges mit einer Leistung von Hausgeldbeiträgen können die rückständigen Leistungen mit dem jährlichen Zinssatz von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank in Rechnung gestellt

werden.

Soweit an die Stelle des Basiszinssatzes eine andere entsprechende Größe tritt, soll diese dann als Bezugsgröße für den vorstehend vereinbarten Verzugszins gelten.

Zahlungen auf ein Sperrkonto, Hinterlegung, Zurückbehaltungsrecht und Aufrechnung gegen andere Forderungen sind unzulässig und dem Verzug gleichgestellt.

Kommt ein Wohnungseigentümer mit mehr als zwei Hausgeldzahlungen für zwei aufeinander folgende Monate oder in Höhe dieses Betrages über einen längeren Zeitraum in Verzug, so kann aufgrund eines Beschlusses der Eigentümerversammlung die Vorauszahlung für das gesamte laufende Abrechnungsjahr durch den Verwalter fällig gestellt werden.

- f) Der Verwalter ist berechtigt, Hausgeldrückstände nach einmaliger schriftlicher Anmahnung einzuziehen und gegenüber den Hausgeldschuldern außergerichtlich und gerichtlich in fremdem oder auch eigenem Namen geltend zu machen bzw. einen Rechtsanwalt damit zu beauftragen.

Der gerichtliche Mahnbescheid wird nach RVG bzw. dem dieses ersetzenden Gesetzes abgerechnet.

Als Hausgeld gelten auch bestandskräftig beschlossene Sonderumlagebeträge.

Der Verwalter ist ferner berechtigt, titulierte Forderungen im Wege der Zwangsvollstreckung geltend zu machen. Zur Antragstellung auf Entziehung des Eigentums nach § 18 Abs. 1 WEG, auf Anordnung der Zwangsverwaltung und der Zwangsversteigerung soll, auch wenn nach Gesetz nicht vorgeschrieben, ein Beschluss der Eigentümerversammlung eingeholt werden. Der Verwalter kann nach seinem Ermessen einen Rechtsanwalt beauftragen.

- g) Jeder Raumeigentümer hat sich im Hinblick auf seine Verpflichtung zur Entrichtung des Hausgeldes auf eigene Kosten in notarieller Urkunde wegen eines Betrages in Höhe des einjährigen Hausgeldbetrages - maßgeblich ist die Höhe des Hausgeldes zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses - der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen gegenüber der Gemeinschaft der Eigentümer, vertreten durch den Verwalter, zu unterwerfen.

Im Falle von erfolgten Vollstreckungsmaßnahmen hat der Raumeigentümer auf Anforderung des Verwalters eine neue Unterwerfungserklärung abzugeben, wobei für die Ermittlung des Betrages das dann aktuelle Hausgeld zu Grunde zu legen ist. Die Kosten trägt der Raumeigentümer.

Jeder Raumeigentümer ist verpflichtet, seine Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten, so dass ein jeder weiterer Rechtsnachfolger in gleicher Weise gebunden wird.

§ 13 Wirtschaftsplan und Abrechnung

1. Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.
2. Der Verwalter hat für jedes Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan zu erstellen, der der mehrheitlichen Zustimmung der Versammlung der Wohnungseigentümer bedarf.
3. Nach dem Ende eines jeden Wirtschaftsjahres hat der Verwalter eine Gesamtrechnung mit Einzelabrechnungen zu erstellen, die jedem Wohnungseigentümer betreffend sein Wohnungseigentum in Abschrift zuzuleiten ist. Die beschlossenen Einzelabrechnungen sind Anspruchsgrundlage für etwaige Nachzahlungen und Rückzahlungen von Guthaben. Die Nachzahlungen aus einer genehmigten Jahresabrechnung werden mit Ablauf von 14 Tagen, gerechnet ab Abrechnungsgenehmigungsbeschluss, zur Zahlung fällig.
4. Der Verwalter ist berechtigt, nach Ablauf des Wirtschaftsjahres bis zur Beschlussfassung eines neuen Wirtschaftsplanes die monatlichen Vorauszahlungen auf das Hausgeld in der bis dahin vereinbarten Höhe anzufordern.
5. Ergibt sich während eines Wirtschaftsjahres, dass die Zahlungen zur Deckung des Aufwandes nicht ausreichen, so kann der Verwalter die Wohnungseigentümer schriftlich zur Leistung höherer Beträge auffordern, ohne dass er hierzu der Zustimmung der Versammlung der Wohnungseigentümer bedarf.
6. Ergibt sich, dass die laufenden Beträge zur Deckung des Aufwandes nicht voll benötigt werden, so kann der Verwalter die Beträge - ebenfalls ohne Zustimmung der Wohnungseigentümerversammlung - herabsetzen.
7. Die Instandhaltungsrücklagen dürfen vorbehaltlich des nachfolgenden Absatzes nur entsprechend ihrer Zweckbestimmung und nur auf Grund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer verwendet werden.
8. Die monatlichen Beträge der Instandhaltungsrücklage sind spätestens zum Ende des Wirtschaftsjahres auf das Rücklagenkonto zu überweisen. Der Verwalter ist berechtigt, diese Beträge unterjährig zur Abdeckung kurzfristiger Liquiditäts-

engpässe der Gemeinschaft in Anspruch zu nehmen. Die Rücklage ist dann aber nach Schluss des Wirtschaftsjahres wieder aufzufüllen.

9. Ergibt die Abrechnung, dass geleistete Zahlungen zur Deckung des Aufwandes nicht hinreichend waren, so kann der Verwalter Abschlagszahlungen einfordern. Ergibt sich ein Überschuss, so kann er die Rückzahlungen leisten, wenn das Defizit oder der Überschuss nicht auf Rechnung des nächsten Wirtschaftsjahres vorgetragen werden.
10. Tritt ein Sonderbedarf ein, kann insbesondere eine notwendige Reparatur nicht aus der Instandhaltungsrücklage gedeckt werden, so kann die Versammlung der Wohnungseigentümer Sonderumlagen beschließen.
11. In unaufschiebbaren Fällen kann die Verpflichtung zur Leistung einer Sonderumlage auch vom Verwalter bestimmt werden.

§ 14 Eigentümerversammlung

1. Der Verwalter hat die Versammlung der Wohnungseigentümer in jedem Wirtschaftsjahr mindestens einmal unter Angabe der Tagesordnung schriftlich einzuberufen. Für die Einberufung gilt Folgendes:
 - a) Zeit und Ort der Versammlung werden vom Verwalter bestimmt. Die Einberufungsfrist soll, wenn kein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens drei Wochen betragen.
 - b) Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung des Ladungsschreibens an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Sondereigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.
 - c) Ist kein Verwalter vorhanden, kann ein Mitglied des Verwaltungsbeirats die Versammlung einberufen, mangels eines solchen jeder Sondereigentümer. In diesem Fall bestimmt die Eigentümerversammlung den Versammlungsleiter, der den Protokollführer bestimmt.
 - d) Eine außerordentliche Versammlung muss dann einberufen werden, wenn dies schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe von Wohnungseigentümern verlangt wird, die mindestens ein Viertel aller Miteigentumsanteile innehaben.
2. Wenn die Eigentümerversammlung ordnungsgemäß einberufen wurde, ist die Beschlussfähigkeit unabhängig von der Zahl der anwesenden oder vertretenen Wohnungseigentümer bzw. der vertretenen Miteigentumsanteile gegeben, es

sei denn, das Gesetz oder diese Gemeinschaftsordnung schreiben ein bestimmtes Quorum vor.

3. Den Vorsitz in der Versammlung führt der Verwalter. Jeder Wohnungseigentümer kann sich in der Versammlung auf Grund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.
4. Das Stimmrecht bestimmt sich wie folgt:
 - a) Je 1/1.000stel (in Worten: tausendstel) Miteigentumsanteil gewährt eine Stimme. Dies gilt nicht in den Fällen, in denen das Stimmrecht in der Gemeinschaftsordnung für einzelne Tatbestände oder in denen es gesetzlich zwingend abweichend geregelt ist.
 - b) Das technische Verfahren von Abstimmungen bestimmt der Versammlungsvorsitzende, sofern hierzu keine Geschäftsordnungsbeschlüsse gefasst wurden.
 - c) Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.
 - d) Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimme.
5. Über die Versammlung und die darin gefassten Beschlüsse ist vom Verwalter ein Beschluss- bzw. Ergebnisprotokoll zu erstellen, für das folgende Bestimmungen gelten:
 - a) Das Protokoll ist bei dem Verwalter zu verwahren.
 - b) Der Verwalter hat Anspruch darauf, dass er zu allen Belangen als fachkundiger Berater gehört wird und darauf, dass seine Anregungen, auch wenn die Eigentümer diesen nicht Folge leisten, im Protokoll festgehalten werden.
 - c) Das Original des Protokolls ist von einem der Miteigentümer mit zu unterzeichnen, sofern ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter. Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, die Niederschriften einzusehen.
6. Der Verwalter hat eine Beschlussammlung nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu führen. Fehlt ein Verwalter, ist die Beschlussammlung von dem Vorsitzenden der Eigentümerversammlung zu führen, sofern die Sondereigentümer durch Stimmenmehrheit keinen anderen für diese Aufgabe bestellt haben.
7. Ist aus wichtigem Anlass oder auf Wunsch der Eigentümer und in Abstimmung mit dem Beirat aus Gründen, die der Verwalter nicht zu vertreten hat, eine weitere Versammlung erforderlich, so erhält der Verwalter eine zusätzliche

Entschädigung zzgl. USt. gemäß jeweiligem Verwaltervertrag.

§ 15 Verwalter

1. Für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und zur Vertretung der Gemeinschaft muss stets ein Verwalter bestellt sein.

Der Verwalter wird grundsätzlich in der Eigentümerversammlung bestellt und abberufen. Die Versammlung kann einen oder mehrere Wohnungseigentümer ermächtigen, mit dem gewählten Verwalter die Einzelheiten seines Verwaltervertrages zu vereinbaren. Die Tätigkeit des Verwalters nach WEG beginnt mit dem grundbuchlichen Vollzug dieser Urkunde und der Eintragung der ersten Aufassungsvormerkung für einen Erwerber in einem der neu anzulegenden Wohnungsgrundbuchblätter.

2. Der Verwaltervertrag ist von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer stets so abzuschließen, dass die Verwaltervergütung für jedes Raumeigentum (einschließlich Dachgeschosseinheiten) gleich bemessen ist.
3. Gemeinschaftliche Gelder sind auf Fremdkonten zu verwahren, die auf die Wohnungseigentümergeinschaft lauten.
4. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus dem WEG, der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung, den gültigen Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümergeinschaft sowie dem Verwaltervertrag und einer etwa gesondert erteilten Verwaltervollmacht. Ergänzend gelten die gesetzlichen Regelungen des WEG und über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag gemäß § 675 BGB.

Soweit Beschlüsse nicht gefasst wurden und dem Verwalter Weisungen nicht erteilt worden sind, entscheidet er nach pflichtgemäßem Ermessen.

5. Die Vertretungsbefugnis des Verwalters ergibt sich vornehmlich aus § 9b WEG.
 - a) Der Verwalter ist außerdem ausdrücklich berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie
 - (aa) Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;
 - (bb) Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind,

insbesondere einen gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 2 oder 4 WEG im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;

- (cc) mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits im Sinne von vorstehend lit. bb) zu vereinbaren, dass sich die Gebühren nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert, höchstens nach einem gemäß § 49a GKG bestimmten Streitwert bemessen.

Der Verwalter ist außerdem ermächtigt, die den Eigentümern aus ihrem Miteigentum am Grundstück zustehenden, sich aus dem Eigentum ergebenden Ansprüche und Rechte gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen. Das Recht jedes einzelnen Wohnungseigentümers, diese Ansprüche und Rechte selbst geltend zu machen, wird dadurch nicht ausgeschlossen.

- b) Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie

- (aa) Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen;

- (bb) Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Gemeinschaft gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 1., 2. und 4. WEG im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;

- (cc) die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums zu treffen;

- (dd) in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen;

- (ee) Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt;

- (ff) alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;

- (gg) eingenommene Gelder zu verwalten und hierzu entsprechende Konten zu führen;

- (hh) mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 1, 2 oder 4 WEG eine Vergütung gemäß vorstehend lit. a) cc) zu vereinbaren.

Der Verwalter ist ermächtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer alle Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit es sich um einfache Geschäfte der laufenden Verwaltung handelt.

Dies ist insbesondere dann gegeben, wenn die Finanzierung der Geschäfte aus den laufenden Einnahmen der Gemeinschaft entsprechend dem Wirtschaftsplan gewährleistet ist.

Er ist darüber hinaus berechtigt, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen unter Entnahme von Mitteln aus der Rücklage in Auftrag zu geben, soweit die vertraglich geschuldete Leistung 1.000,- EUR im Einzelfalle nicht übersteigt.

Im Übrigen ist die Versammlung der Wohnungseigentümer berechtigt, durch Beschluss mit Stimmenmehrheit weitere Ermächtigungen des Verwalters einzuführen.

Gesetzliche Berechtigungen gelten immer und werden hierdurch nicht beschränkt.

- c) Dem Verwalter obliegen im Rahmen der vorstehenden Bestimmungen bzw. in deren Ergänzung:
- (aa) die Zuweisung von Keller-/Abstellräumen, soweit diese Gemeinschaftseigentum sind und an ihnen keine Sondernutzungsrechte begründet worden sind;
 - (bb) der Abschluss der erforderlichen Versicherungsverträge - insbesondere der in § 12 Ziffer 2 lit. g) genannten Verträge, wobei bei Schadensversicherungen auf eine Deckung zum gleitenden Neuwert zu achten ist;
 - (cc) der Abschluss, die Änderung und Beendigung von Verträgen über
 - die Beschäftigung eines Hausmeisters;
 - die Lieferung von Heizwärme und/oder Warmwasserversorgung;
 - die Versorgung mit Rundfunk- und Fernsehempfang;
 - die Gebäudereinigung;
 - laufende Wartungen
 - (dd) über die Art und Weise der Nutzung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile zu entscheiden, falls ein Beschluss mit Dreiviertel-Mehrheit der vorhandenen Stimmen der Eigentümerversammlung nicht zustande kommt
 - (ee) die Abgabe von Erklärungen und Stellung von Anträgen im Sinne des nachstehenden § 17.

6. Jeder Wohnungseigentümer 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. Diese Vereinbarung hat nur schuldrechtliche Wirkung.

§ 16 Verwaltungsbeirat

1. Die Wohnungseigentümer haben einen Verwaltungsbeirat mit einfacher Mehrheit zu wählen. Die Mitglieder des Verwaltungsbeirates wählen aus ihrer Mitte einen Vorsitzenden. Der Verwaltungsbeirat besteht aus 3 Mitgliedern.

Die Bestellung zum Verwaltungsbeirat kann befristet werden. Daneben ist jedes Mitglied des Verwaltungsbeirates jederzeit abwählbar.

2. Der Verwaltungsbeirat hat den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen zu unterstützen. Der Verwaltungsbeirat ist berechtigt, alle die Wohnungseigentumsanlage betreffenden Bücher und Schriften des Verwalters einzusehen.

Der Verwalter ist berechtigt, eine angemessene Haftpflichtversicherung für die Tätigkeit der Beiratsmitglieder zu Lasten der gesamten Gemeinschaft abzuschließen.

3. Die Mitglieder des Verwaltungsbeirats erhalten keine Vergütung, haben jedoch Anspruch auf Auslagenersatz.
4. Gemäß § 9b WEG vertritt der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats gegenüber dem Verwalter die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

- Ende der Anlage 3 -