

Abschrift

DIESE URKUNDE IST DURCHGEHEND
EINSEITIG BESCHRIEBEN
- hr -

Urkundenrolle Nr. R 356/2020

Verhandelt



zu Berlin am 25.08.2020

Vor dem

Notar Holger Rickmann
Knesebeckstraße 59-61, 10719 Berlin

erschien heute:

Herr Nico Wollenberg, geb. am 15.06.1971, ansässig Friedrichstraße 61, 10117 Berlin,
von Person bekannt.

Der Erschienene verneinte auf Frage des Notars eine außernotarielle Vorbefassung im
Sinne von § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BeurkG.

I.

1. Der Erschienene erklärte, dass er die nachfolgenden Erklärungen nicht im eigenen Namen abgibt, sondern als zur alleinigen Vertretung berechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der

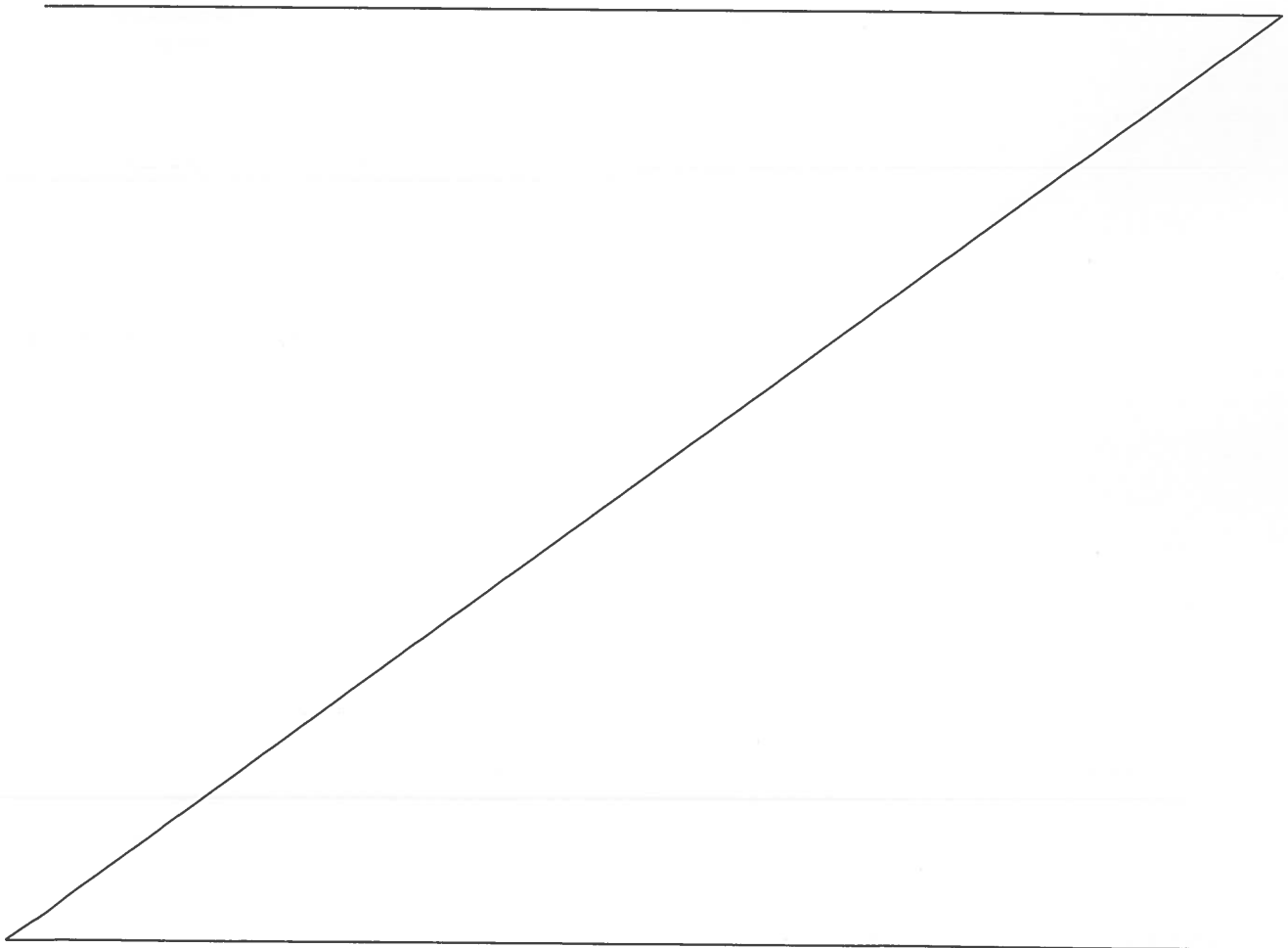
Ashura 7. Objektverwaltungs GmbH
mit Sitz in Berlin,
Friedrichstraße 61, 10117 Berlin,

- im Folgenden auch nur **Eigentümer** genannt -

2. Der Notar bestätigt die Richtigkeit der angegebenen Vertretungsverhältnisse aufgrund seiner Einsicht vom 05.08.2020 in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu 188519 B.

II.

Der Erschienene erklärte mit der Bitte um Beurkundung das Folgende:



Teilungserklärung

INHALTSVERZEICHNIS

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

I. Gegenstand der Teilungserklärung

1. Der Eigentümer ist Eigentümer folgenden Grundbesitzes, der laut Grundbuch wie folgt beschrieben ist:

Flur 4, Flurstück 286, Gebäude- und Freifläche Wohnen Rotdornallee 2 mit einer grundbuchlich angegebenen Größe von 1232 m², eingetragen im Grundbuch von Wansdorf des Amtsgerichts Nauen, Blatt 545,

-nachfolgend "**Teilungsgegenstand**" genannt.

2. Es wird Bezug genommen auf die amtliche Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Plänen (Aufteilungsplan) vom 26.05.2020 des Landkreises Havelland - untere Bauaufsichtsbehörde IV/ - Bauordnungsamt - zum Aktenzeichen: 63-01437-20, welche in Kopie dieser Verhandlung als **Anlage 1** beigegeben wird. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde verlesen, die Pläne wurden zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt.

II. Aufteilung

1. Der Eigentümer teilt den Teilungsgegenstand gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes in Miteigentumsanteile in der Weise auf, dass mit einem jeden Miteigentumsanteil das Sondereigentum an bestimmten Räumen nach Maßgabe der als **Anlage 2** beigegebenen und verlesenen Aufteilungstabelle verbunden ist.
2. Die Eigentumseinheiten 1 bis 9 sind Wohnungseigentum.

III. Grundbucheklärungen

Der Eigentümer bewilligt und beantragt,

- a) die Teilung des Grundstücks in Wohnungs- bzw. Teileigentum gem. Abschnitt II. der Teilungserklärung und die Anlegung entsprechender Grundbuchblätter;
- b) gem. § 10 WEG die Eintragung der dieser Urkunde als Anlage 3 beigefügten Gemeinschaftsordnung als Inhalt des Sondereigentums in die anzulegenden Grundbücher, soweit es sich nicht ausdrücklich um rein schuldrechtliche Regelungen handelt;
- c) die Schließung des Stammgrundbuchs.

IV. Verwalterbestellung

1. Zum ersten Verwalter wird bestellt:

city Home Immobilien Verwaltungs GmbH
Friedrichstraße 61, 10117 Berlin

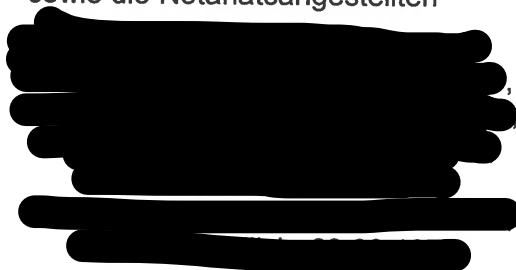
2. Die Verwalterbestellung erfolgt für die Dauer von 3 Jahren, beginnend mit dem grundbuchlichen Vollzug dieser Urkunde und der Eintragung der ersten Auflassungsvormerkung für einen der Erwerber in einem der neu anzulegenden Wohnungsgrundbuchblätter. Der Verwalter kann vorzeitig nur aus wichtigem Grund von seinem Amt abberufen werden.
3. Der Eigentümer schließt namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer den Verwaltervertrag mit dem Verwalter ab.
4. Die Vergütung für die notwendige Verwaltungstätigkeit ist im Verwaltervertrag vereinbart.
5. Zu den gesondert zu vergütenden Sonderleistungen gehören z.B. das Führen von Rechtsstreitigkeiten für die Wohnungseigentümergeinschaft sowie Versammlungen außerhalb der üblichen Jahresversammlung.
6. Die Höhe der Vergütung für Sonderleistungen erfolgt nach Aufwand, soweit keine anderen Abreden getroffen wurden. Tätigkeiten der Verwaltung für den einzelnen Wohnungseigentümer sind besonders zu vergüten.

V. Vollzugsauftrag und -vollmacht

1. Der Eigentümer beauftragt und ermächtigt den beurkundenden Notar, sämtliche Anträge aus dieser Verhandlung zu stellen und zurückzunehmen. Der Eigentümer verzichtet ausdrücklich auf sein eigenes Antrags- und Antragsrücknahmerecht.
2. Der Eigentümer bevollmächtigt hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit der Befugnis, Untervollmacht zu erteilen, den Notar

Holger Rickmann

dessen Vertreter im Amt,
mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundene Notare
sowie die Notariatsangestellten



alle ansässig Knesebeckstraße 59-61, 10719 Berlin

und zwar jede für sich allein, alle Erklärungen und Bewilligungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Durchführung 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.
3. Von dieser Vollmacht kann nur vor dem beurkundenden Notar, mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundene Notare oder seinem amtlich bestellten Vertreter Gebrauch gemacht werden. Die Vollmacht gilt über den Tod und die Eigentumsumschreibung hinaus.

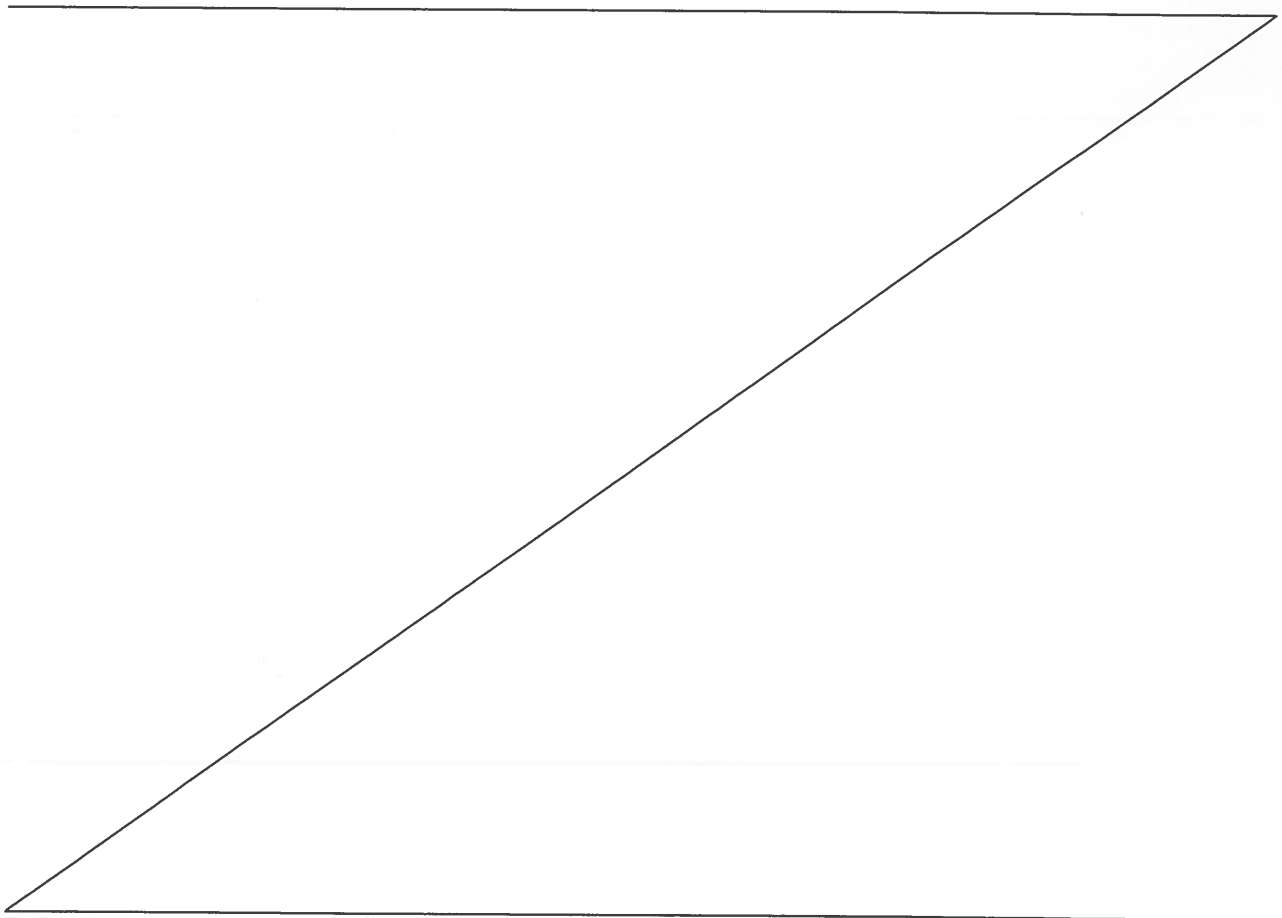
4. Den Bevollmächtigten können Ausfertigungen erteilt werden.

VI. Abschriften, Kosten

1. Der Eigentümer beantragt die Erteilung von 5 begl. Abschriften und einer einfachen Abschrift dieser Verhandlung einschließlich sämtlicher Anlagen.
2. Der Grundstücks- und Gebäudewert wird mit 800.000,00 EUR angegeben.
3. Die Kosten des Vollzuges der Teilungserklärung trägt der Eigentümer.

VII. Hinweise des Notars

Der Notar wies darauf hin, dass Sondereigentum erst mit Anlegung der Wohnungsgrundbuchblätter und baulicher Realisierung der Einheiten gemäß den Aufteilungsplänen entsteht.



Vorstehende Verhandlung wurde dem Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von ihm genehmigt und von dem Erschienenen und dem Notar wie folgt eigenhändig unterschrieben:

Wahlberg
Dum, d

L.S.

Landkreis Havelland, Platz der Freiheit 1, 14712 Rathenow
Postanschrift: Landkreis Havelland, Postfach 1352, 14703 Rathenow

Dienststelle: Nauen, Waldemardamm 3

Einschreiben/Rückschein

Ashura 7. Objektverwaltungs GmbH
vertr. d. Hrn. Nico Wollenberg
Friedrichstr. 61
10117 Berlin

02. JUNI 2020

Dezernat/Amt:

untere Bauaufsichtsbehörde
IV / - Bauordnungsamt -

Auskunft erteilt:

Frau Imker

E-Mail***

Petra.Imker@havelland.de

Telefon:

03321/403-6157

Telefax:

03321/403-6139

Zimmer:

E25

Ihr Zeichen:	Aktenzeichen: 63-01437-20	Datum: 26.05.2020
Grundstück:	Schönwalde-Glien, Wansdorf, Rotdornallee 2	
Gemarkung:	Wansdorf	
Flur:	4	
Flurstück:	286	
Vorhaben:	Abgeschlossenheitsbescheinigung	

Abgeschlossenheitsbescheinigung

aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 (BGBl. I Seite 175), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 1984 (BGBl. I Seite 1493)

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

die im beiliegenden Aufteilungsplan

mit Ziffer 1 bis 9 bezeichneten Wohnungen

in dem bestehenden Gebäude auf dem vorgenannten Grundstück mit o. g. Katasterbezeichnung

Grundbuch von: Wansdorf
Blatt: 545
Gemarkung: Wansdorf
Flur: 4
Flurstück: 286

sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 und § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

*** Die genannte E-Mail Adresse dient nur für den Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung

Sprechzeiten: Dienstag 09.00 - 12.00 Uhr
15.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag 09.00 - 12.00 Uhr

Konto der Kreiskasse
Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam
IBAN: DE33 1605 0000 3861 0148 30

Kostenbescheid

1. Für diesen Bescheid werden Kosten in Höhe von insgesamt **450,00 €** festgesetzt.
2. Die Kosten werden mit Bekanntgabe dieses Bescheides fällig und sind innerhalb von 14 Tagen auf das Konto des Landkreises Havelland zu überweisen.

Bankverbindung: Mittelbrandenburgische Sparkasse
IBAN: DE33 1605 0000 3861 014 830
BIC: WELADED1PMB
Verwendungszweck: P80160289 / 63-01437-20 / 431100

Es wird empfohlen, hierbei den beigefügten Zahlschein zu verwenden. Bei Zahlung ist die Angabe des Verwendungszwecks unbedingt erforderlich. Sollten Sie den Fälligkeitstermin nicht einhalten, bin ich leider gezwungen, die Beitreibung des Betrages im Wege des Verwaltungszwangsverfahrens kostenpflichtig zu veranlassen. Außerdem müssen bei verspäteter Zahlung Säumniszuschläge erhoben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Widerspruch gegen die Kostenfestsetzung gemäß § 80 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I Seite 686) in der zurzeit gültigen Fassung keine aufschiebende Wirkung entfaltet. Das bedeutet, dass die Kosten auch für den Fall eines eventuellen Widerspruchs- oder Klageverfahrens zu zahlen sind und bei Nichtzahlung vollstreckt werden können.

Rechtsgrundlage der Kosten sind die Vorschriften des Gebührengesetzes für das Land Brandenburg (GebG Bbg) vom 07. Juli 2009 (GVBl. S. 246) in der aktuellen Fassung und die Verordnung über die Gebühren in bauordnungsrechtlichen Angelegenheiten im Land Brandenburg (Brandenburgische Baugebührenordnung – BbgBauGebO) vom 20. August 2009 (GVBl. II, Nr. 28, Seite 562), zuletzt geändert mit Verordnung zur Änderung der Brandenburgischen Baugebührenordnung vom 05. Oktober 2016 (GVBl. II Nr. 53).

Zur Zahlung der Kosten ist nach § 12 Abs. 1 GebG Bbg verpflichtet, wer die Amtshandlung zurechenbar veranlasst oder zu dessen Gunsten sie vorgenommen wird.

Die Kostenfestsetzung beruht auf §§ 1 ff. GebG Bbg und berechnet sich für die gebührenpflichtige Amtshandlung nach §§ 1 ff. BbgBauGebO in Verbindung mit der Anlage 1 der BbgBauGebO wie folgt:

Nachweis ist die anliegende Kostenberechnung.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Kostenbescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Zustellung Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Landrat des Landkreises Havelland, Platz der Freiheit 1, 14712 Rathenow, einzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Widerspruch auch beim Bauordnungsamt des Landkreises Havelland in der Dienststelle Nauen, Waldemardamm 3 in 14641 Nauen oder in der Dienststelle Rathenow, Geschwister-Scholl-Straße 7 in 14712 Rathenow eingelegt werden kann.

Hinweis:

Bei schriftlicher Widerspruchseinlegung ist die Frist nur dann gewahrt, wenn der Widerspruch innerhalb der o. g. Widerspruchsfrist beim Landkreis Havelland eingegangen ist. Falls die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden sollte, so würde dieses Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Imker



Verordnung über die Gebühren in bauordnungsrechtlichen Angelegenheiten im Land Brandenburg (Brandenburgische Baugebührenordnung – BbgBauGebO) vom 20. August 2009 zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 05. Oktober 2016 (GVBl. Bbg II Nr. 53)

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Tarifstelle

10.10 Abgeschlossenheitsbescheinigung (§ 7 Absatz 4 Nummer 2 und § 32 Absatz 2 Nummer 2 des Wohnungseigentumsgesetzes [WoEigG])

Anzahl der Wohneinheiten	9	
je Wohneinheit	50,00 €	
Anzahl * Wohneinheiten	450,00 €	
Gebühr (min. 100,00 €; 2.500,00 €)		450,00 €

Gesamtsumme der Gebühren **450,00 €**



Imker



Folgende WMS-Dienste sind im Ausdruck enthalten: WebAtlasDE BE/BB halbton,
Flurstücke + Gebäude (nur in Zoom 1-4)

E:371553.00 N:5834498.50



BRANDENBURGVIEWER
 © Geobasis-DE/LGB, 2020. Für Dienste weiterer Geodatenanbieter sind die
 Nutzungsbedingungen in den Metadaten zu beachten.

E:371463.00 N:5834405.50



Geodätische Grundlagen: UTM-Koordinaten der Zone 33, bezogen auf das Europäische Terrestrische Referenzsystem (ETRS89).

Dieser Kartenauszug stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden.
Dieser Ausdruck kann unter den Bedingungen der "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" ohne Einschränkung genutzt werden.

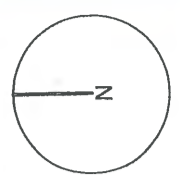
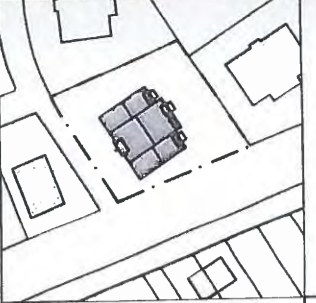
Ihr Ansprechpartner für Fragen zur Nutzung der Geobasisdaten (Kartengrundlagen) ist die Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
kundenservice@geobasis-bb.de , Tel: 0331/8844-123

Dieser Ausdruck wurde am 14. April 2020 aus dem BRANDENBURGVIEWER erstellt.

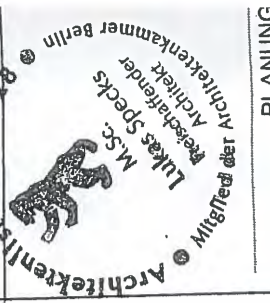


STUDIO LOES

LIZAMA ÖZDEMİR SPECKS GBR
KREUZBERGSTRASSE 37
D - 10965 BERLIN
MAIL@STUDIO-LOES.COM
HTTP://WWW.STUDIO-LOES.COM



D 09. APRIL 2020



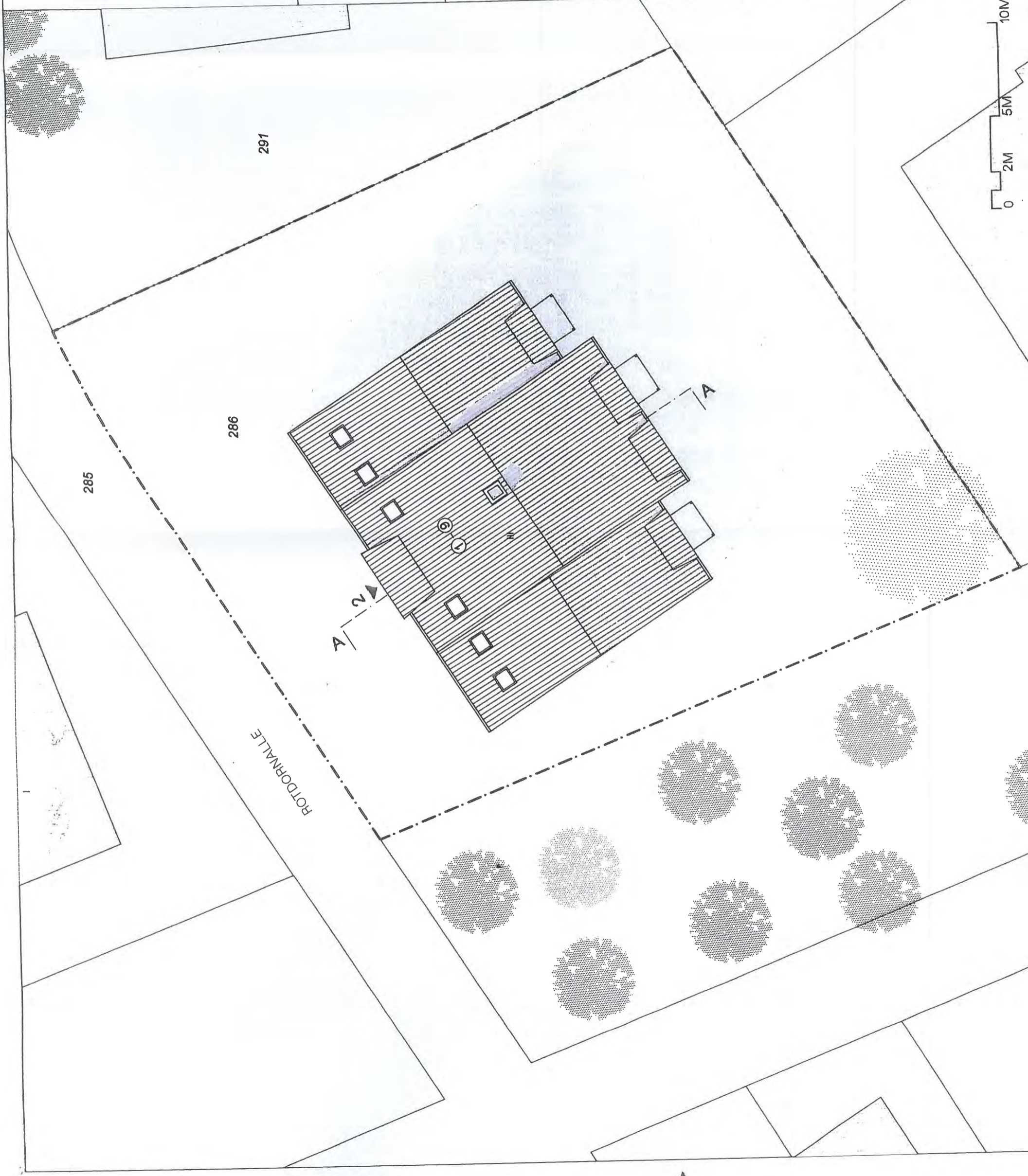
PLANUNG

AB - ROTDORN
ROTDORNALLEE 2
14621 SCHÖNWALDE-
GLIEN
ABGESCHLOSSENHEIT

M
1:200
DIN A3
420 x 297 mm

AUFTRAGGEBER
ASHURA 7.
OBJEKTVERWALTUNGS
GMBH
FRIEDRICHSTRAÙE 61
10117 BERLIN

LAGEPLAN 1:200
00_LOES_LAGEPLAN

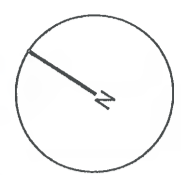
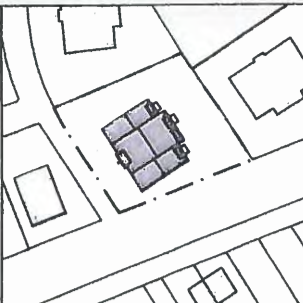




Landkreis Havelland
 Untere Bauaufsichtsbehörde
 im Auftrag: ...
 AZ: 01437-2020

STUDIO LOES

LIZAMA ÖZDEMİR SPECKS GBR
 KREUZBERGSTRASSE 37
 D - 10965 BERLIN
 MAIL@STUDIO-LOES.COM
 HTTP://WWW.STUDIO-LOES.COM



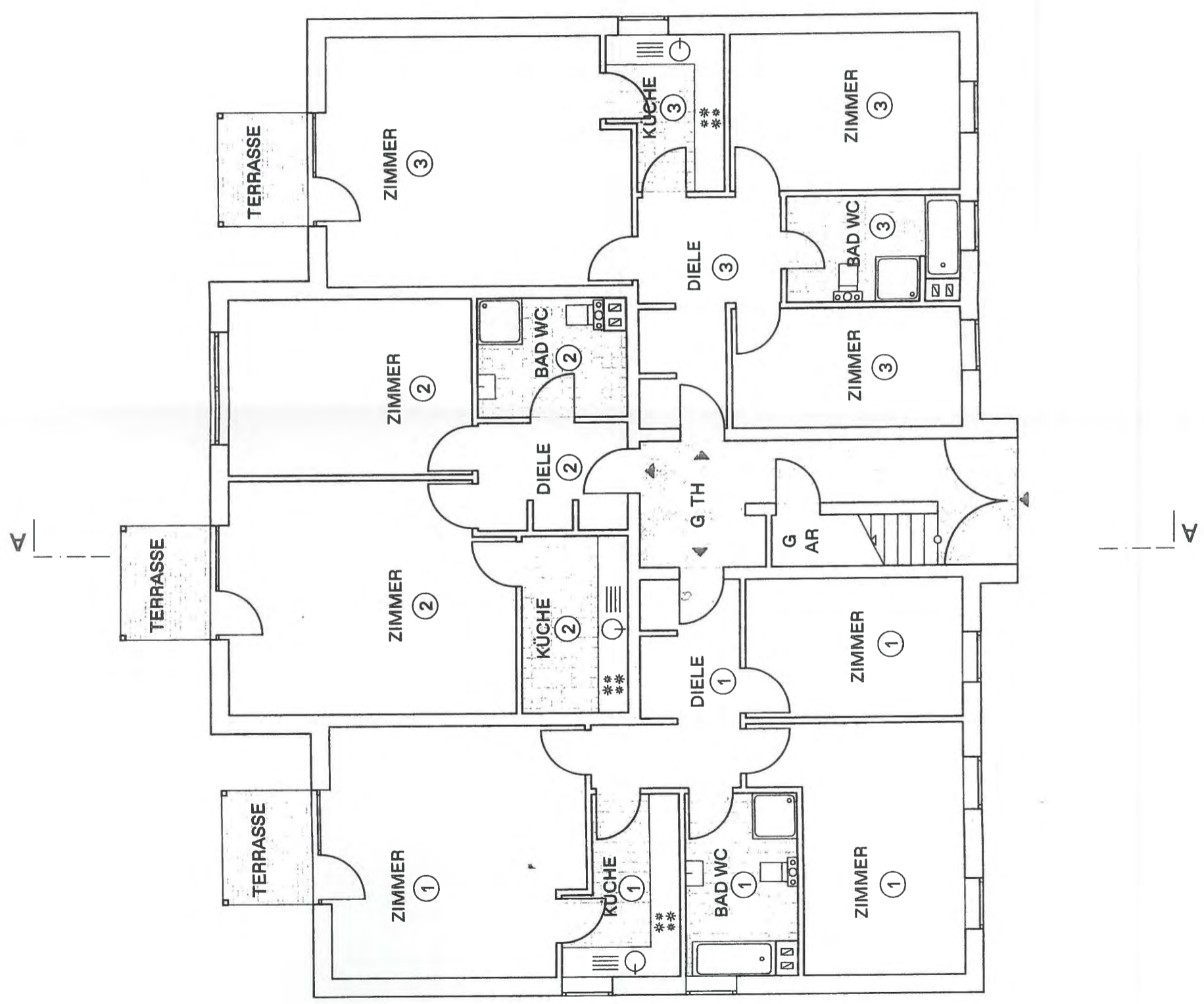
AB - ROTDORN
 ROTDORNALLEE 2
 14621 SCHÖNWALDE-
 GLIEN
 ABGESCHLOSSENHEIT
 M
 1:100
 DIN A3
 420 x 297 mm

AUFTRAGGEBER
 ASHURA 7.
 OBJEKTVERWALTUNGS
 GMBH
 FRIEDRICHSTRAÙE 61
 10117 BERLIN

D
 09. APRIL 2020



ERDGESCHOSS
 O1_LOES
 GRUNDRISS_ERDGESCH
 HOSS
 PLANUNG



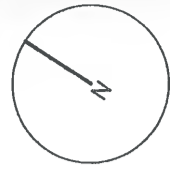
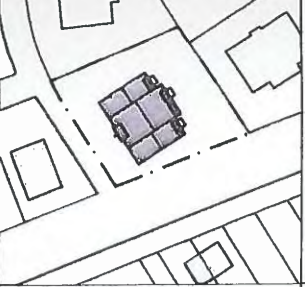


Landkreis Havelland
Bezirksamt
Mörsche Bauaufsichtsbehörde
26. MAI 2020
AZ: 01437 2020

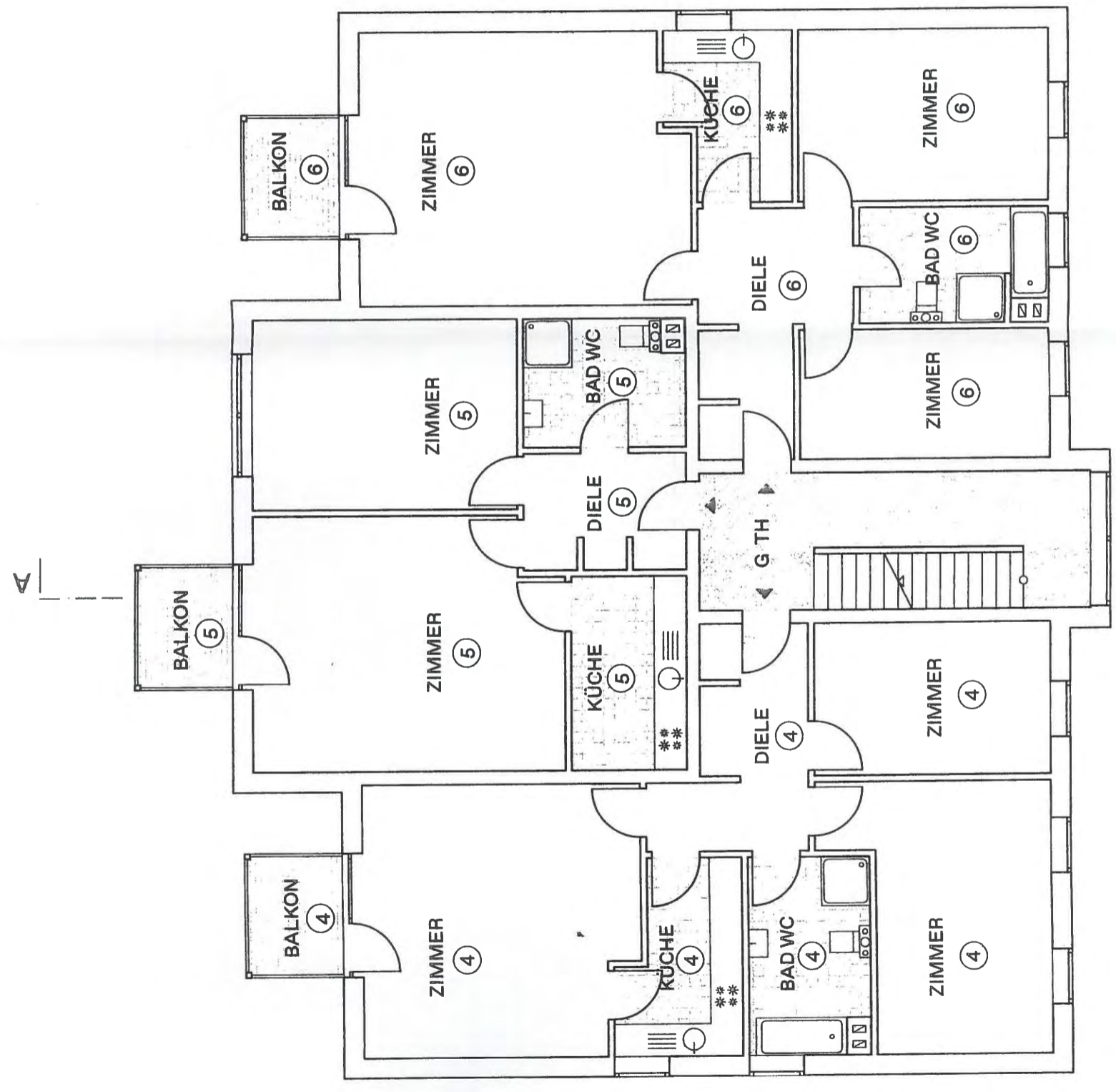
STUDIO LOES

LIZAMA ÖZDEMİR SPECKS GBR
KREUZBERGSTRASSE 37
D - 10965 BERLIN

MAIL@STUDIO-LOES.COM
HTTP://WWW.STUDIO-LOES.COM



AB - ROTDORN	ABGESCHLOSSENHEIT	AUFTRAGGEBER	D 09. APRIL 2020
ROTDORNALLEE 2 14621 SCHÖNWALDE- GLIEN	M 1:100 DIN A3 420 x 297 mm	ASHURA 7. OBJEKTVERWALTUNGS GMBH FRIEDRICHSTRASSE 61 10117 BERLIN	BAUHERRSCHAFT
		1. OBERGESCHOSS	Architektenliste Nr. 16128 Lukas Specks M.Sc. Freischaffender Architekt Mitglied der Architektenkammer Berlin
		02_LOES GRUNDRISS_1.OG	PLANUNG





Landkreises Havelland
Umwelt- und
Baurechtsbehörde
Auftraggeber für die Bearbeitung vom...

26 MAI 2020

Im Auftrag: ...

AZ: 0133/2020

STUDIO LOES

LIZAMA ÖZDEMİR SPECKS GBR
KREUZBERGSTRASSE 37
D - 10965 BERLIN

MAIL@STUDIO-LOES.COM
HTTP://WWW.STUDIO-LOES.COM

AB - ROTDORN

ROTDORNALLEE 2
14621 SCHÖNWALDE-
GLIEN

ABGESCHLOSSENHEIT

M
1:100

DIN A3
420 x 297 mm

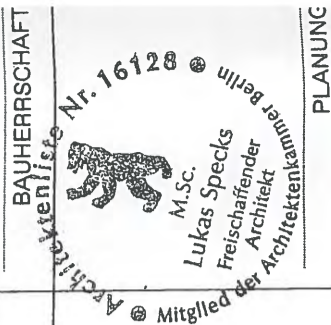
AUFTRAGGEBER

D
09. APRIL 2020

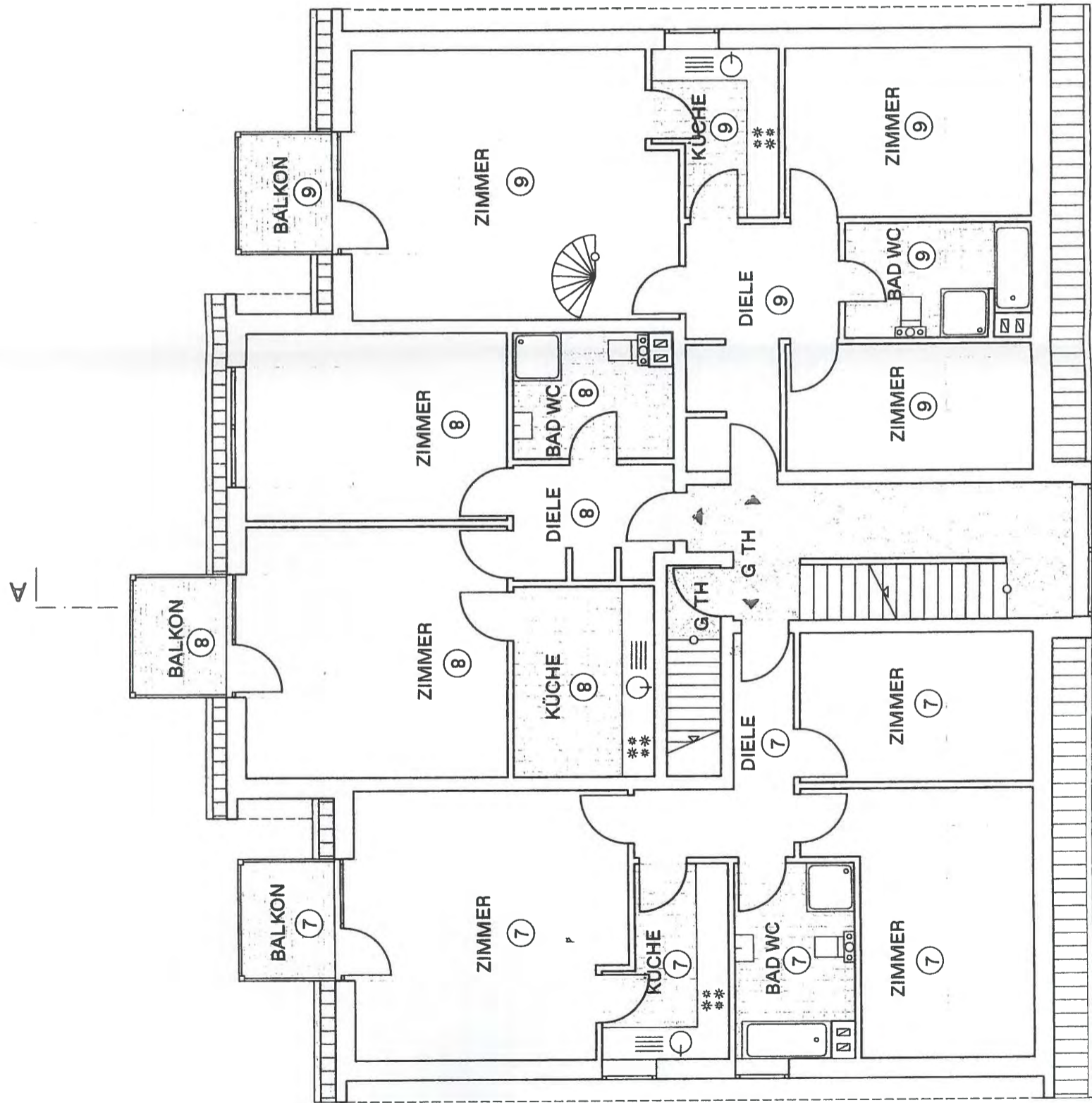
ASHURA T.
OBJEKTVERWALTUNGS
GMBH
FRIEDRICHSTRASSE 61
10117 BERLIN

2. OBERGESCHOSS

03_LOES
GRUNDRISS_2.OG



PLANUNG





Landkreis Havelland
 Amtsbezirk Nauen
 Untere Bauaufsichtsbehörde
 Bauaufsichtsamt
 Auftragsstelle für Bauplanung

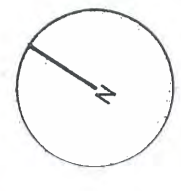
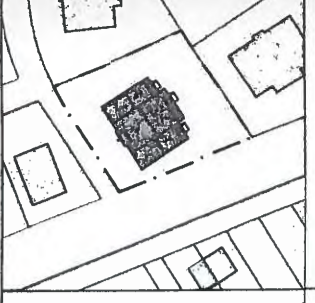
26. MAI 2020

im Auftrag
 AZ: 01437/2020

STUDIO LOES

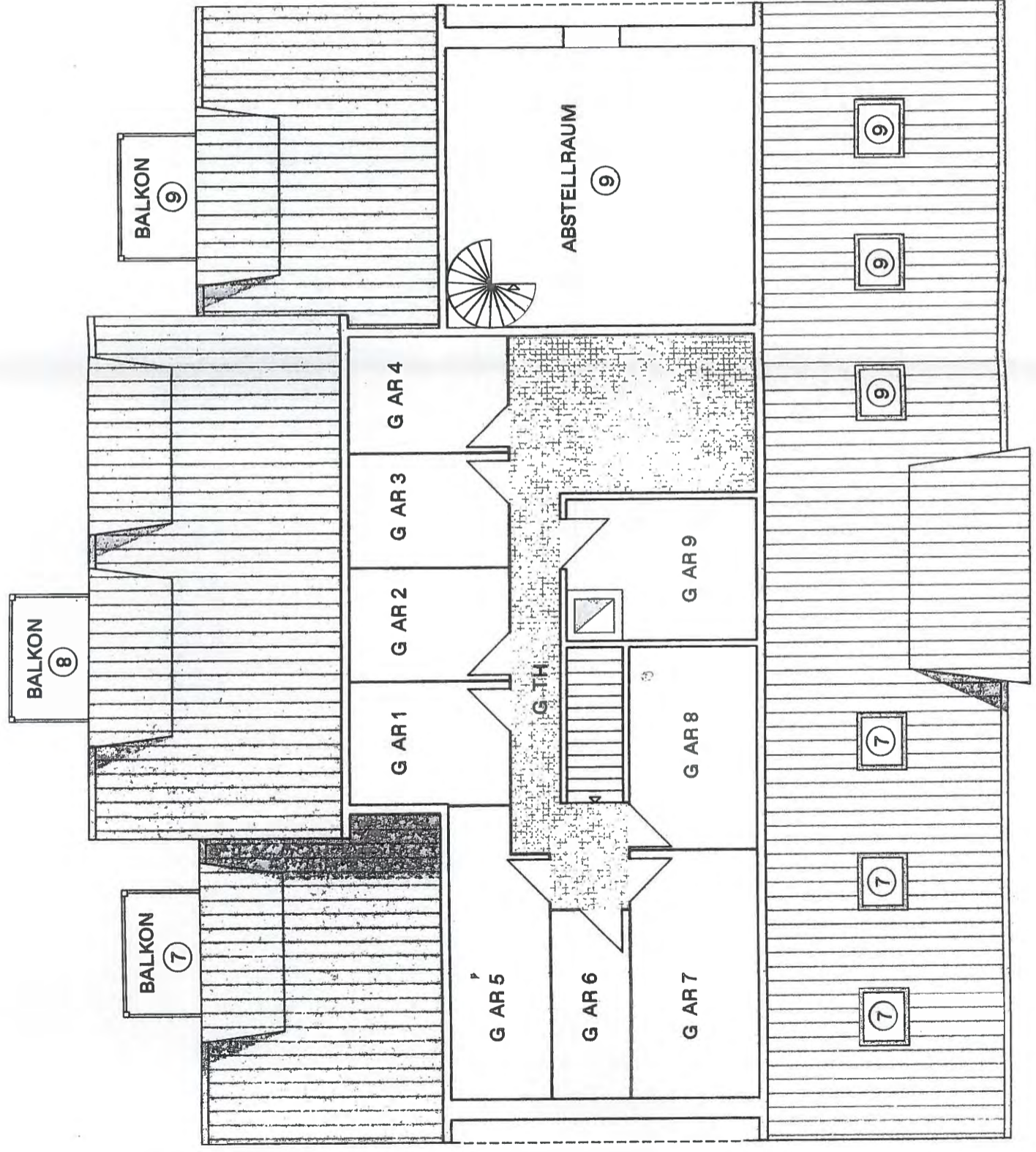
LIZAMA ÖZDEMİR SPECKS GBR
 KREUZBERGSTRASSE 37
 D - 10965 BERLIN

MAIL@STUDIO-LOES.COM
 HTTP://WWW.STUDIO-LOES.COM



AB - ROTDORN	ROTDORNALLEE 2 14621 SCHÖNWALDE- GLIEN	ABGESCHLOSSENHEIT	M 1:100	DIN A3 420 x 297 mm	AUFTRAGGEBER	D 09. APRIL 2020
					ASHURA 7. OBJEKTVERWALTUNGS GMBH FRIEDRICHSTRAÙE 61 10117 BERLIN	BAUHERRSCHAFT
					3.OBERGESCHOSS	Architektenliste Nr. 16128 M.Sc. Lukas Specks Freischaffender Architekt Mitglied der Architektenkammer Berlin
					04_LOES DACHGESCHOSS	PLANUNG

4



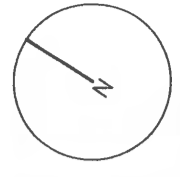
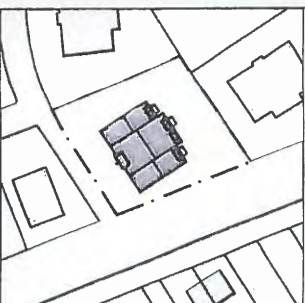
A





STUDIO LOES

LIZAMA ÖZDEMİR SPECKS GBR
 KREUZBERGSTRASSE 37
 D - 10965 BERLIN
 MAIL@STUDIO-LOES.COM
 HTTP://WWW.STUDIO-LOES.COM



D 09. APRIL 2020

BAUHERRSCHAFT
 Bauherrenliste Nr. 16128

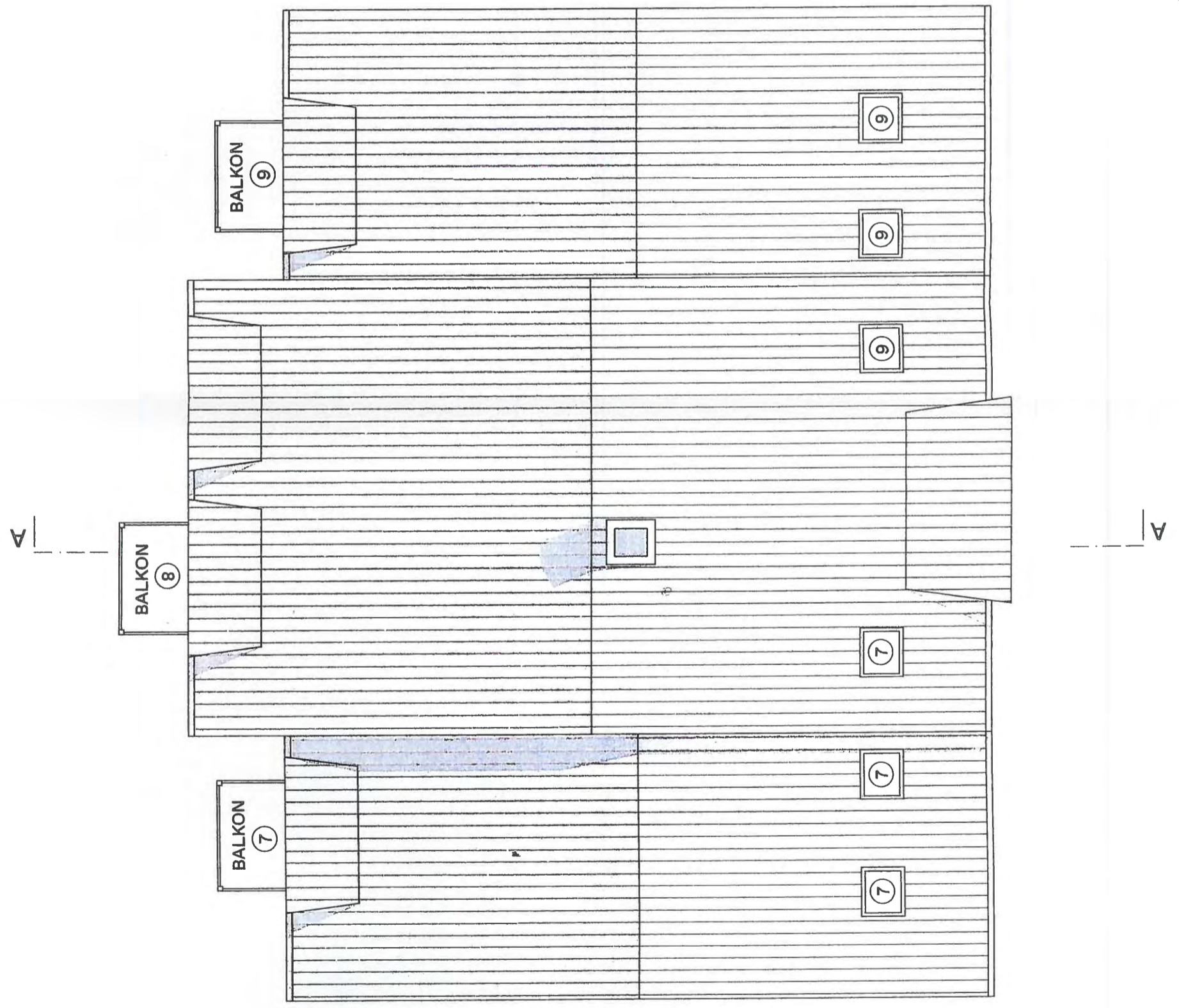
 M.Sc.
 Lukas Specks
 Freischaffender Architekt
 Mitglied der Architektenkammer Berlin
 PLANUNG

AB - ROTDORN
 ROTDORNALLEE 2
 14621 SCHÖNWALDE-
 GLIEN
 ABGESCHLOSSENHEIT

M 1:100
 DIN A3
 420 x 297 mm

AUFTRAGGEBER
 ASHURA 7.
 OBJEKTVERWALTUNGS
 GMBH
 FRIEDRICHSTRASSE 61
 10117 BERLIN

4.OBERGESCHOSS
 05_LOES
 DACHAUFSICHT





Landkreis Havelland
 Direktion für
 die Untere Bauaufsichtsbehörde
 - Bauordnungsamt -
 Abteilung für die Baubehörden vorh.

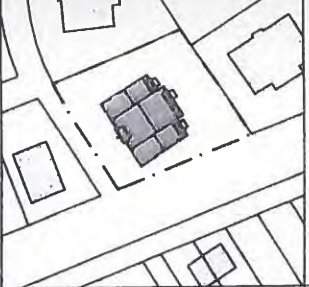
26. MAI 2020

Im Auftrag: ...
 AZ: 01737/2020

STUDIO LOES

LIZAMA ÖZDEMİR SPECKS GBR
 KREUZBERGSTRASSE 37
 D - 10965 BERLIN

MAIL@STUDIO-LOES.COM
 HTTP://WWW.STUDIO-LOES.COM



AB - ROTDORN

ROTDORNALLEE 2
 14621 SCHÖNWALDE-
 GLIEN

ABGESCHLOSSENHEIT

M
 1:100

DIN A3
 420 x 297 mm

AUFTRAGGEBER

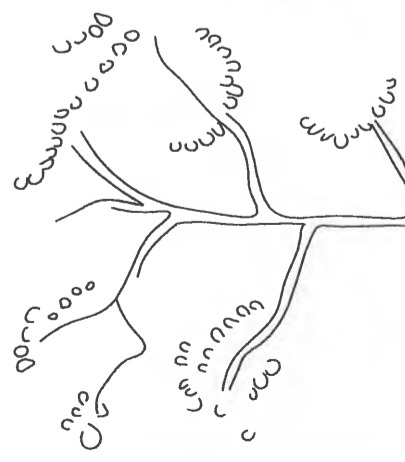
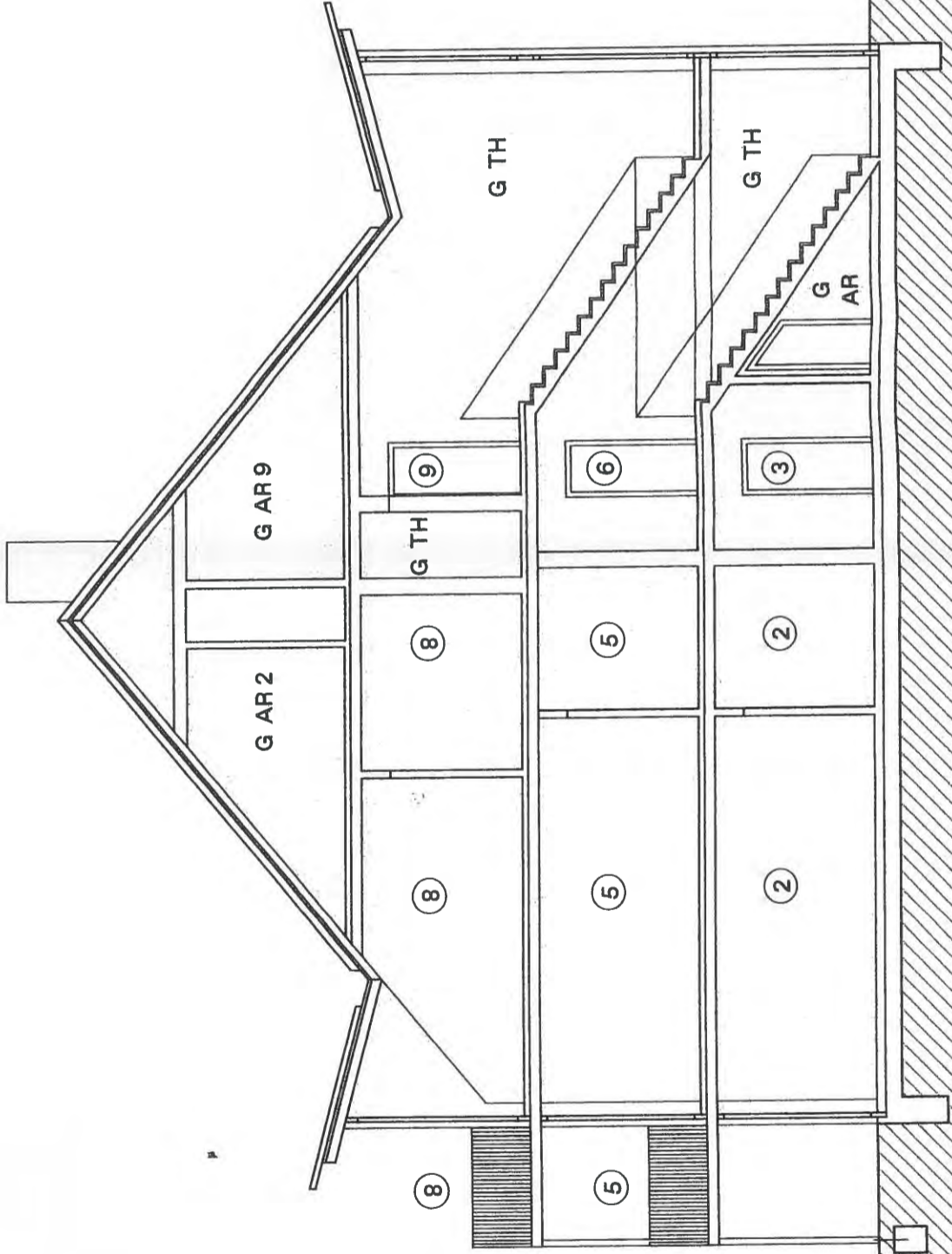
ASHURAT.
 OBJEKTVERWALTUNGS
 GMBH
 FRIEDRICHSTRASSE 61
 10117 BERLIN

D
 09. APRIL 2020

SCHNITT AA

10_LOES SCHNITT

PLANUNG





Landkreis Havelland
 Amts für Bauaufsicht
 Im Auftrag:
 AZ: 01437-2020

STUDIO LOES

LIZAMA ÖZDEMİR SPECKS GBR
 KREUZBERGSTRASSE 37
 D - 10965 BERLIN

MAIL@STUDIO-LOES.COM
 HTTP://WWW.STUDIO-LOES.COM

AB - ROTDORN

ROTDORNALLEE 2
 14621 SCHÖNWALDE-
 GLIEN

ABGESCHLOSSENHEIT

M
 1:100

DIN A3
 420 x 297 mm

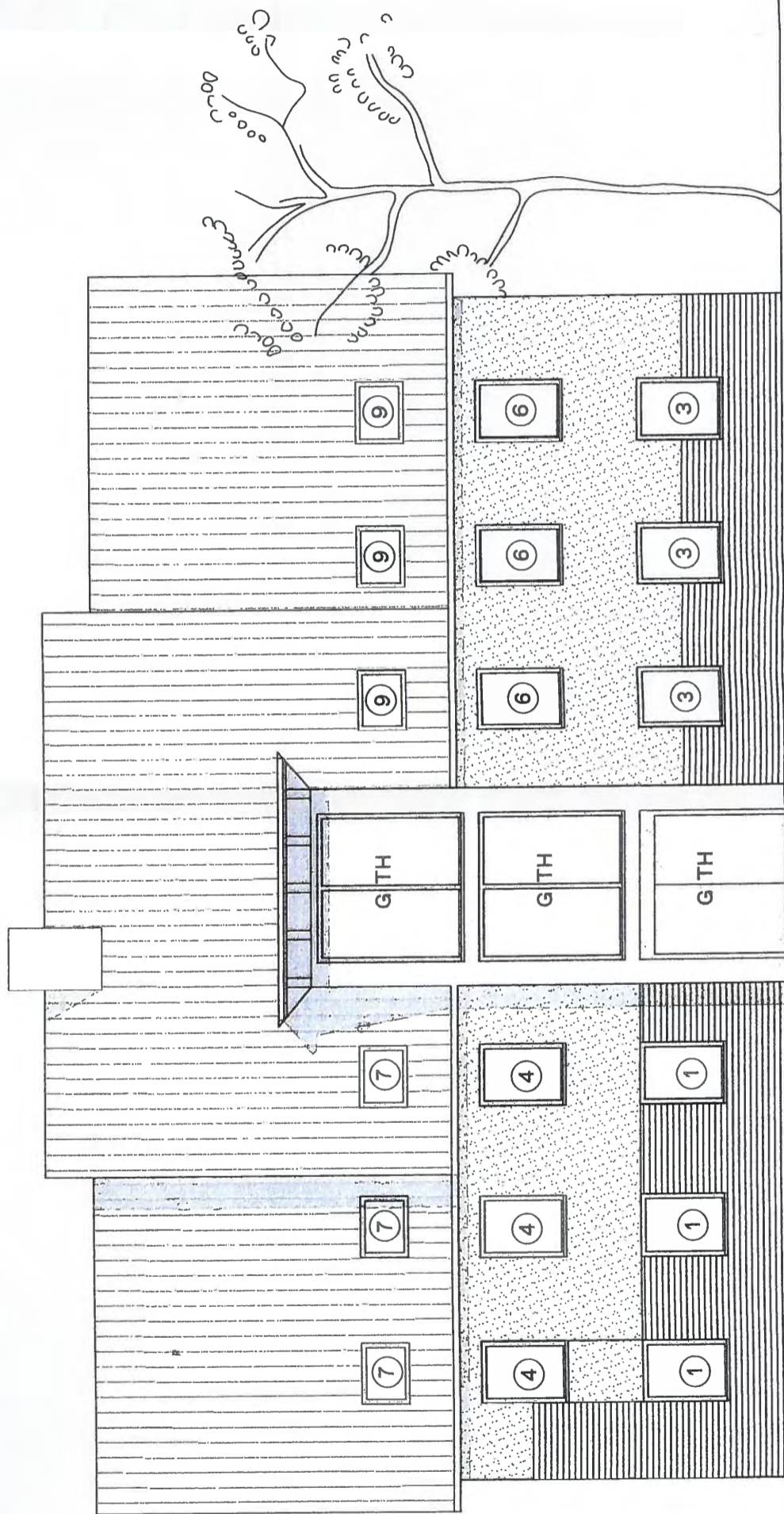
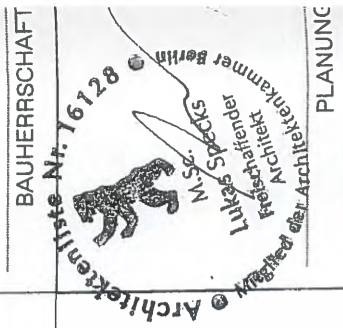
AUFTRAGGEBER

ASHURA 7.
 OBJEKTVERWALTUNGS
 GMBH
 FRIEDRICHSTRASSE 61
 10117 BERLIN

D
 09. APRIL 2020

ANSICHT NORD

09_LOES ANSICHT
 NORD



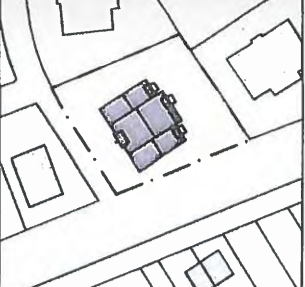


Landkreis Havelland
Dienststelle Nauen
Untere Bauaufsichtsbehörde
- Bauordnungsamt -
Kaufteilungsplan zur Berechnung der Fläche
20. MAI 2020
im Auftrag: ...
AZ: 01437/2020

STUDIO LOES

LIZAMA ÖZDEMİR SPECKS GBR
KREUZBERGSTRASSE 37
D - 10965 BERLIN

MAIL@STUDIO-LOES.COM
HTTP://WWW.STUDIO-LOES.COM

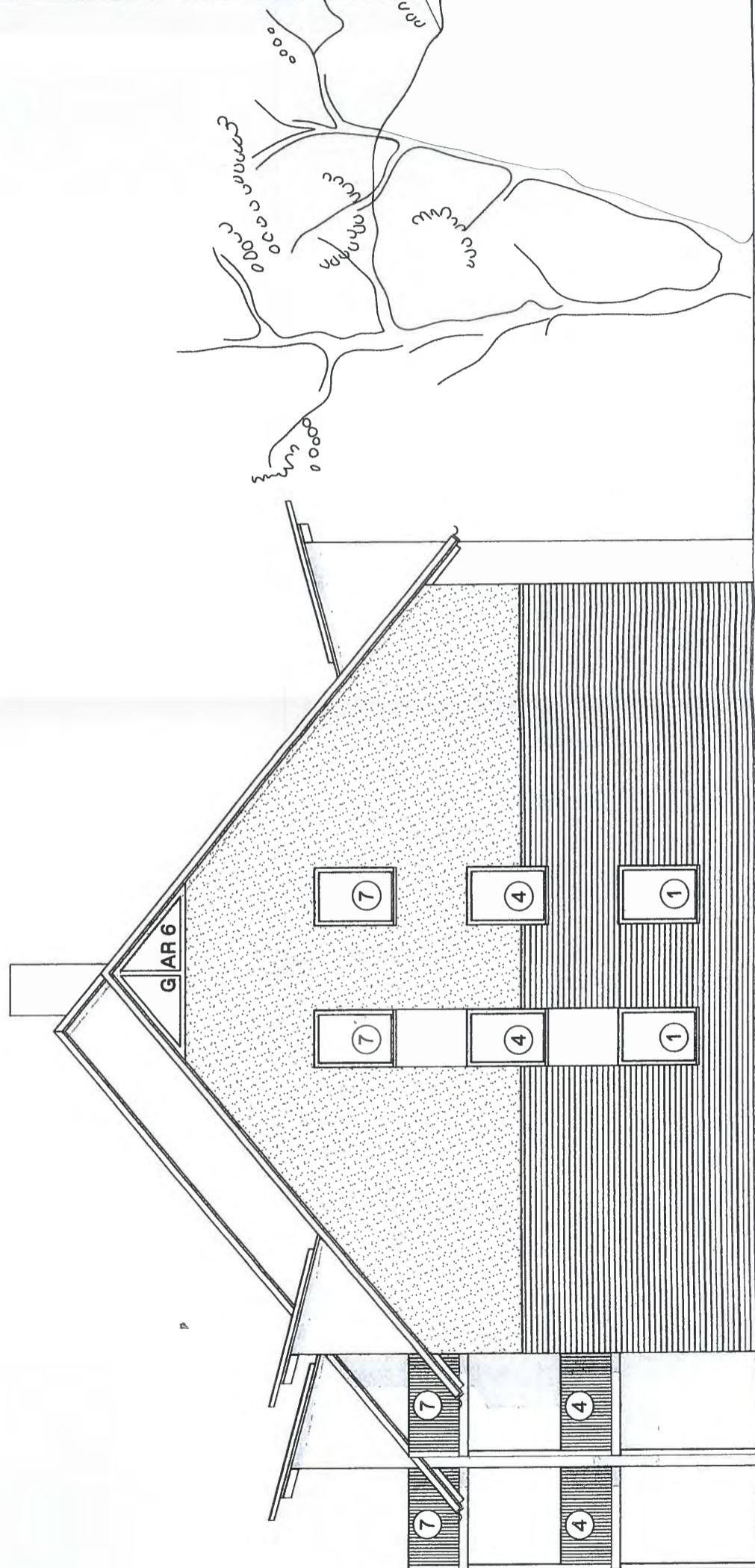


AB - ROTDORN
ROTDORNALLEE 2
14621 SCHÖNWALDE-
GLIEN
ABGESCHLOSSENHEIT
M
1:100
DIN A3
420 x 297 mm

AUFTRAGGEBER
D
09. APRIL 2020

ASHURA 7.
OBJEKTVERWALTUNGS
GMBH
FRIEDRICHSTRASSE 61
10117 BERLIN

BAUHERRSCHAFT
Architektalliste Nr. 16128
M.Sc.
Lukas Specks
Freischaffender
Architekt
Mitglied der Architektenkammer Berlin
PLANUNG

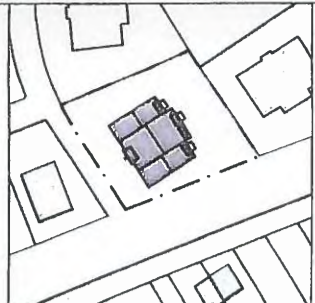


0 1M 2M 5M

Landkreis Havelland
 Amt für Bauaufsicht
 Untere Bauaufsichtsbehörde
 - Baurechtliche Bescheinigung
 - Bauplanung
 26. MAI 2020
 im Auftrag: ...
 AZ: 01437/2020

STUDIO LOES

LIZAMA ÖZDEMİR SPECKS GBR
 KREUZBERGSTRASSE 37
 D - 10965 BERLIN
 MAIL@STUDIO-LOES.COM
 HTTP://WWW.STUDIO-LOES.COM

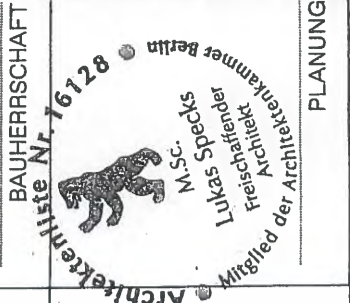


AB - ROTDORN
 ROTDORNALLEE 2
 14621 SCHÖNWALDE-
 GLIEN
 ABGESCHLOSSENHEIT

M
 1:100
 DIN A3
 420 x 297 mm

AUFTRAGGEBER
 D
 09. APRIL 2020
 ASHURA 7.
 OBJEKTVERWALTUNGS
 GMBH
 FRIEDRICHSTRASSE 61
 10117 BERLIN

ANSICHT SÜD
 08_LOES ANSICHT SÜD
 PLANUNG





Landkreis Havelland
Amt für Bauaufsicht
Ustere Bauaufsichtsbehörde
Bauordnungsamt
Anstellungsplan für Bausehensg. vom

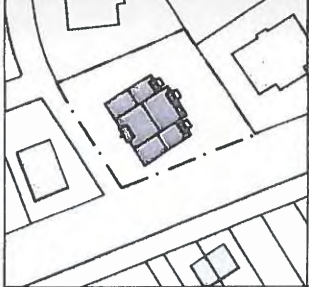
26. MAI 2020

Im Auftrag
AZ: 01437/2020

STUDIO LOES

LIZAMA ÖZDEMİR SPECKS GBR
KREUZBERGSTRASSE 37
D - 10965 BERLIN

MAIL@STUDIO-LOES.COM
HTTP://WWW.STUDIO-LOES.COM



AB - ROTDORN

ROTDORNALLEE 2
14621 SCHÖNWALDE-
GLIEN

ABGESCHLOSSENHEIT

M
1:100

DIN A3
420 x 297 mm

AUFTRAGGEBER

ASHURA 7.
OBJEKTVERWALTUNGS
GMBH
FRIEDRICHSTRASSE 61
10117 BERLIN

D
09. APRIL 2020

BAUHERRSCHAFT

ANSICHT WEST

07_LOES_ANSICHT
WEST



PLANUNG

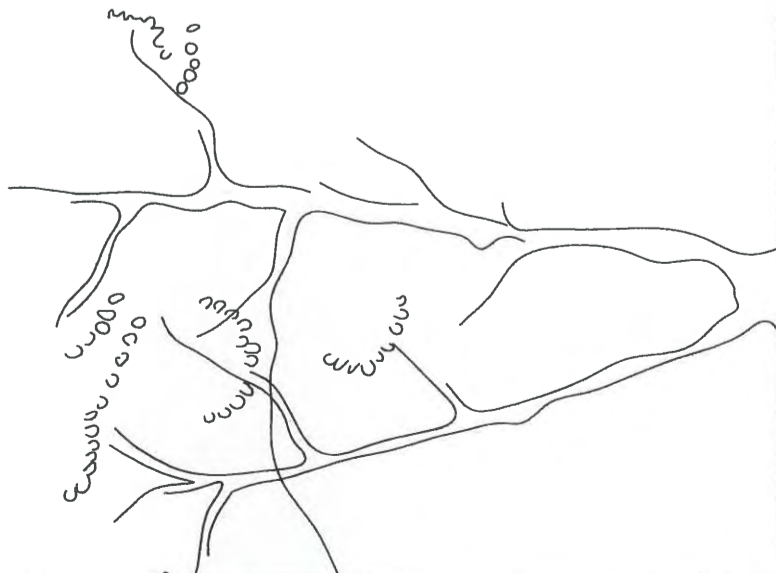
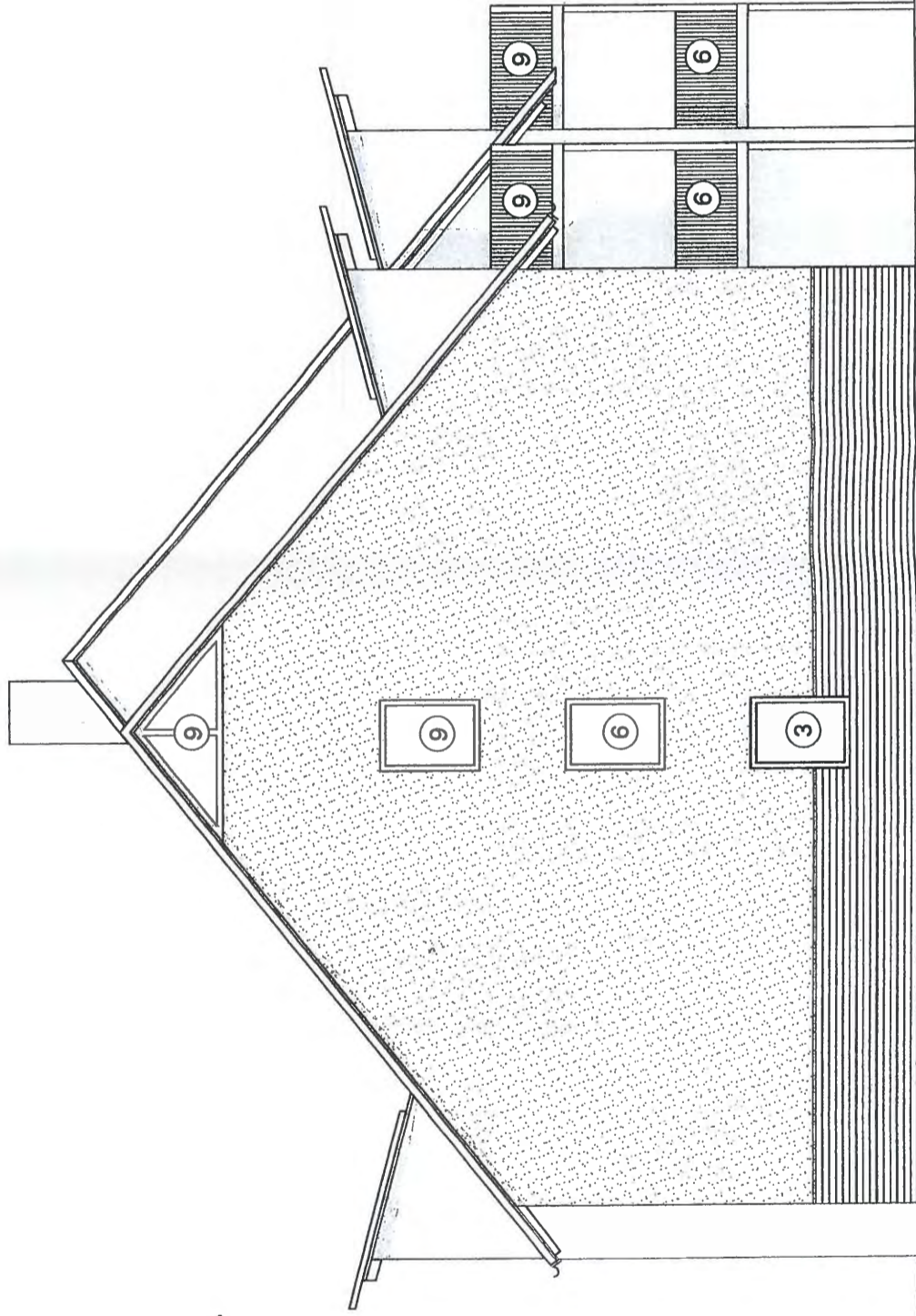


Tabelle der Miteigentumsanteile

Anlage 2

WE-Nr.	Lage im Gebäude	Wohnfläche/ Nutzfläche (m ²)	Miteigentumsan 1.000-stel	Nutzungsart
1	EG	80,56	121	Wohnen
2	EG	64,53	97	Wohnen
3	EG	80,49	121	Wohnen
4	1.OG	80,56	121	Wohnen
5	1.OG	64,53	98	Wohnen
6	1.OG	80,49	121	Wohnen
7	2.OG	90,20	135	Wohnen
8	2.OG	59,11	86	Wohnen
9	2.OG/ 3. OG	66,73	100	Wohnen

Gemeinschaftsordnung

BESTIMMUNG

- § 1 Begriffsbestimmungen
- § 2 Allgemeine Regelungen
- § 3 Gegenstand des Sonder- und Gemeinschaftseigentums, Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
- § 4 Sondernutzungsrechte
- § 5 Nutzungsregelungen
- § 6 Nutzungsänderungen
- § 7 Nutzungsbeschränkungen
- § 8 Vermietung von Sondereigentumseinheiten
- § 9 Veräußerung von Sondereigentumseinheiten
- § 10 Mehrheit von Wohnungseigentümern, abwesende oder unbekannte Wohnungseigentümer
- § 11 Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung
- § 12 Bauliche und grundbuchliche Veränderungen des Gebäudes
- § 13 Wiederaufbau
- § 14 Verteilung der Lasten und Kosten
- § 15 Instandhaltungsrücklage, Hausgeld
- § 16 Verwalter
- § 17 Verwaltungsbeirat
- § 18 Wirtschaftsplan und Abrechnung
- § 19 Eigentümerversammlung
- § 20 Änderungen

§ 1 Begriffsbestimmungen

- (1) Nach den gesetzlichen Vorschriften ist **Wohnungseigentum** das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, mit dem sie verbunden ist.
- (2) Nach den gesetzlichen Vorschriften ist **Teileigentum** das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem

Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, mit dem sie verbunden sind.

- (3) Soweit in dieser Urkunde auf das **Sondereigentum** bzw. den **Sondereigentümer** Bezug genommen wird, ist damit jeweils das Sondereigentum in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum gemeint, soweit die jeweilige Regelung nicht ausschließlich die abgeschlossenen Räume eines Sondereigentums betrifft.
- (4) Soweit in dieser Urkunde von Wohnungseigentümern oder Wohnungseigentum die Rede ist, sind damit jegliche **Sondereigentümer** oder das **Sondereigentum** gemeint, gleich ob es sich um Wohnungs- oder Teileigentümer oder Wohnungs- oder Teileigentum handelt. Dies gilt nur dann nicht, wenn ausdrücklich eine abweichende Bestimmung getroffen wurde.
- (5) Nach den gesetzlichen Vorschriften sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen, **Gemeinschaftliches Eigentum**.
- (6) Ein **Sondernutzungsrecht** ist das alleinige und unentgeltliche Recht eines Wohnungseigentümers zur Nutzung einer bestimmten Fläche oder eines Raums des gemeinschaftlichen Eigentums. Regelungen zum Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums, das einem Sondernutzungsrecht unterliegt, werden in § 4 dieser Gemeinschaftsordnung getroffen.

§ 2 Allgemeine Regelungen

- (1) Der Notar wies darauf hin, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach den gesetzlichen Vorschriften Teilrechtsfähigkeit im gesamten Bereich der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums besitzt und in diesem Rahmen gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern und Dritten als "Verband" selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen kann.
- (2) Die Gemeinschaft führt die Bezeichnung

"Wohnungseigentümergeinschaft Rotdornallee 2"

Zu dem Bereich der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, die gemäß § 16 durch eine Verwalter erfolgen soll, gehören insbesondere:

- die allgemeine Verwaltung mit Innenorganisation (Bürobetrieb, Buchführung) und Objektverwaltung (Grundleistungen der ordnungsgemäßen Verwaltung wie die Durchführung von Beschlüssen, Überwachung des Zustands und Abschluss entsprechender Verträge);
- die Objektbewirtschaftung (Instandhaltungsmaßnahmen, Wartung und Pflege der Einrichtungen und Anlagen, Hausmeisterleistungen, Sicherstellung von Ver- und Entsorgung sowie Reinigung des gemeinschaftlichen Eigentums);
- organisatorische Verwaltung (z.B. Einberufung und Durchführung von Eigentümerversammlungen, Tätigkeit des Verwaltungsbeirats, Geltendmachung und Durchsetzung von Ansprüchen der Gemeinschaft);
- Wirtschafts- und Vermögensverwaltung (z.B. Aufstellung und Durchführung des Wirtschaftsplans inklusive Jahresabrechnung, Geldverwaltung, insbesondere Anlage von Geldern der Gemeinschaft, Verwaltung von Rücklagen, Abwicklung von Sonderumlagen, Erfüllung von Informationspflichten) und
- technische Verwaltung (Pflege, Wartung, Schadensfeststellung, Instandhaltung und Instandsetzung, Herbeiführung von Beschlüssen und Notmaßnahmen).

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 unmittelbaren Eigentümerrechte zu; sie sind lediglich für die Zeit ihrer Eigentümerstellung an einem Miteigentumsanteil mit Sondereigentum Mitglied dieses Verbandes und nur als Verbandsmitglied mittelbar berechtigt.

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

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

- (1) Gegenstand des Sondereigentums sind die in Abschnitt II. der Teilungserklärung in Verbindung mit der Aufteilungstabelle und den Aufteilungsplänen 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.
- (2) In Ergänzung dieser Regelung wird vereinbart, dass folgende Gegenstände bzw. Gebäudebestandteile zum Sondereigentum gehören, soweit sie sich innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befinden:
- a) der Fußbodenbelag einschließlich Fußbodenaufbau bis zu den Balken oder einer alternativen Trägerkonstruktion; der Fußbodenaufbau darf nicht entfernt werden bzw. muss bei Reparatur und/oder Zerstörung in zumindest gleichem Aufbau, Güte und Beschaffenheit ersetzt werden;
 - b) der Deckenputz bzw. Deckenverkleidung, sofern vorhanden inklusive Putzträger jeglicher Art;
 - c) die nichttragenden Zwischenwände;
 - d) der Wandputz und die Wandverkleidung, auch wenn die Wände nicht zum Sondereigentum gehören;
 - e) die Innentüren
 - f) sämtliche Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände.

Leitungen zur Versorgung einer bestimmten Sondereigentumseinheit sind wie folgt Sondereigentum, soweit sie sich innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befinden:

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

- i) die Wasserver- und Entsorgungsleitungen ab der jeweiligen Abzweigung von der zentralen Hausleitung/Zuführung in die Sondereigentumseinheit an;
- j) die Vor- und Rücklaufleitungen der Heizungen (einschließlich, soweit vorhanden, Heizungskörpern bzw. Heizschleifen einer Fußbodenheizung) von der Abzweigung an die gemeinsame Steigleitung bzw. Fallleitung an;
- k) das Türkommunikationsmodul von der Abzweigung der gemeinsamen Hauptleitung an.

Bei Balkonen und Loggien bzw. Terrassen im Dachbereich, die Teil einer Sondereigentumseinheit sind, ist außerdem Sondereigentum:

- l) der durch die Balkon-/Loggia-/Terrassenumfassung gebildete Raum;
- m) die Innenseite der äußeren Umfassung und
- n) der Bodenbelag (oberste Schicht), jedoch ohne den statisch relevanten Unterbau einschließlich Abdichtung.

(3) Zum Gemeinschaftseigentum gehören insbesondere:

- 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 von gemeinsamen Eigentum oder Sondereigentum untereinander abgrenzen;
- c) alle tragenden Mauern einschließlich Stützkonstruktion;
- d) die Dachflächen einschließlich Dachkonstruktion mit Unterspannbahn, Dämmung, Dampfsperre und dem konstruktiven Unterbau;
- e) die Tordurchgänge, Hauseingangstüren, Wohnungseingangstüren sowie sonstige Außentüren und ferner die Brüstungen, soweit sie nicht zum Sondereigentum gehören;
- f) die Räume in den Untergeschossen mit Toren und Türen, soweit sie nicht zum Sondereigentum gehören, sowie sonstige Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum gehören;

- g) soweit diese nicht ausdrücklich zum Sondereigentum gehören und nicht im Eigentum Dritter stehen,
 - aa) die Heizungsanlage einschließlich der Heizstränge und der Heizrohre zur Verteilung der Heizenergie bis zu den Abzweigung für die Sondereigentumseinheiten,
 - bb) Verbrauchsmessgeräte für Wasser und Wärme,
 - cc) Wasserver- und Entsorgungsanlagen,
 - dd) Strom- und Gasversorgungsanlagen einschließlich Leitungen,
 - ee) Entlüftungseinrichtungen,
 - ff) Fernseh- (Kabel-) anlagen;
 - h) die Aufzugsanlagen;
 - i) die Verbundfenster bzw. Doppelverglasung einschließlich des inneren Rahmens und der Glasflächen.
- (4) 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.

Da die einzelnen Sondereigentümer insoweit nur mittelbar als Verbandsmitglieder berechtigt sind, kann kein Sondereigentümer verlangen, dass sein Anteil an solchen Geldern und sonstigen Vermögenswerten des Verbandes an ihn ausbezahlt wird, und zwar auch dann nicht, wenn das Sondereigentum, gleich ob im Wege der Sonderrechtsnachfolge oder auf andere Weise, wechselt.

- (5) Die Abtretung von Ansprüchen auf solche gemeinschaftlichen Gelder und sonstige Vermögenswerte ist ausgeschlossen.

§ 4 Sondernutzungsrechte

- (1) Im 3. Obergeschoss befinden sich Abstellräume, die in dem Aufteilungsplan für das 3. Obergeschoss mit AR 1 bis AR 9 bezeichnet sind. Diese stehen im Gemeinschaftseigentum.

Die vorhandenen Abstellräume können zugewiesen werden zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung durch den jeweiligen Raumeigentümer bzw. dessen Mieter. Einen Anspruch auf eine bestimmte Größe oder Lage besteht nicht. Die Zuweisung erfolgt durch schriftliche Erklärung des WEG-Verwalters gegenüber dem jeweiligen Raumeigentümer. Der Verwalter hat eine Abschrift seiner Zuweisungserklärung zur besseren Nachvollziehbarkeit zu der Beschlussammlung der Wohnungseigentümergeinschaft zu nehmen. Es wird klargestellt, dass durch die Zuweisung kein Sondernutzungsrecht im Rechtssinne begründet wird.

Die laufende Pflege, die Instandhaltung und etwa erforderliche Wiederherstellung obliegen dem jeweiligen Nutzungsberechtigten des Abstellraumes allein auf eigene Kosten

- (2) Es werden Sondernutzungsrechte an Gartenflächen gebildet, deren Lage und Größe sich aus den als **Anlage 4** beigefügten **Sondernutzungsplan 1** ergibt, dort blau schraffiert, gekennzeichnet mit den Punkten A-B-C-D-E-F-A und bezeichnet mit SNR 1, rot schraffiert, gekennzeichnet mit den Buchstaben I-A-G-H-I und bezeichnet mit SNR 2 sowie grün schraffiert, gekennzeichnet mit den Buchstaben P-I-J-K-L-M-N-O-P und bezeichnet mit SNR 3. Die Anlage 4 ist zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt worden. Auf die Anlage 4 wird Bezug genommen. Die vorgenannten Sondernutzungsrechte werden wie folgt zugeordnet:

- (a) SNR 1 der Einheit 1,
- (b) SNR 2 der Einheit 2
- (c) SNR 3 der Einheit 3.

- (3) Die den Sondernutzungsrechten SNR 1, SNR 2 und SNR 3 unterfallenden Flächen dürfen jeweils als Freizeit- und Erholungsfläche sowie als Ziergarten genutzt werden. In diesem Rahmen ist eine Begrünung durch Rasen sowie eine Gestaltung durch Pflanzen und andere gärtnerische Mittel zulässig. Der jeweilige Sondernutzungs-berechtigte ist befugt, den räumlichen Bereich seines Sondernutzungsrechts durch Hecken zu umfriedern, maximal bis zu einer Höhe von 2,0 m. Er ist weiterhin berechtigt, auf der Fläche ebenerdige Terrassen zu errichten sowie Zugangs-möglichkeiten vom Sondereigentum seiner Einheit aus zu errichten und zu unter-halten und dabei in das Gemeinschaftseigentum einzugreifen. Bei der Anlage von Terrassen sind etwa bestehende baurechtliche Beschränkungen zur

Ausgestaltung (keine weitere Versiegelung von Boden) ggf. zu beachten. § 12 Abs. (2) gilt entsprechend.

Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte ist verpflichtet, seine Gartenfläche regelmäßig gärtnerisch auf eigene Kosten zu pflegen und instand zu halten. Dazu gehören regelmäßige Pflanzenschnitte, Rasenmähen, Heckenschnitte und die ausreichende Bewässerung. Zusätzlich ist im Herbst anfallendes Laub fachgerecht zu entsorgen. An Sonn- und Feiertagen ist jegliche ruhestörende Gartenarbeit (z. B. Rasenmähen etc.) untersagt.

- (4) Es werden Sondernutzungsrechte an oberirdischen PKW Stellplätzen gebildet, deren Lage und Größe sich aus den als **Anlage 5** beigefügten **Sondernutzungsplan 2** ergibt, dort bezeichnet mit P 1, P 2, P 3, P 4, P 5, P 6, P 7, P 8 und P 9.
- (5) Der aufteilende Eigentümer ist berechtigt, durch notariell beurkundete oder beglaubigte Erklärung die in dem Sondernutzungsplan 2 mit P 1 bis P 9 bezeichneten oberirdischen PKW Stellplätze den Eigentümern der WEG Eigentumseinheiten 01 bis 09 jeweils zur alleinigen, unentgeltlichen und ausschließlichen Nutzung zuzuordnen und die Eintragung der Zuordnung im Grundbuch zu bewirken.
- (6) Unter der aufschiebenden Bedingung, dass der zur jeweiligen Sondernutzung des oberirdischen PKW Stellplatzes allein berechnete Sondereigentümer in vorstehender Form bestimmt wird, sind die jeweils anderen Sondereigentümer von der Nutzung dieses oberirdischen PKW Stellplatzes ausgeschlossen und haben die unentgeltliche Sondernutzung zu dulden.
- (7) Das vorstehend geregelte Recht der Zuordnung des aufteilenden Eigentümers erlöscht mit Veräußerung (Eigentumswechsel) des letzten Raumeigentums durch den aufteilenden Eigentümer.
- (8) Für Instandhaltung und Instandsetzung des Gegenstands der Sondernutzungsrechte gilt § 11 Absatz (2). Danach ist der jeweilige Sondernutzungsberechtigte verpflichtet, für die laufende Pflege, die Instandhaltung, Instandsetzung und etwa erforderliche Wiederherstellung allein und auf eigene Kosten zu sorgen.

§ 5 Nutzungsregelungen

- (1) Die Wohnungen dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken benutzt werden.
- (2) Teileigentumseinheiten sind grundsätzlich der Nutzung zu Bürozwecken oder als nichtstörendes Ladengewerbe und für ähnliche nicht störende gewerbliche oder nicht gewerbliche Zwecke vorbehalten.

- (3) Die Nutzung einer Wohnung für gewerbliche oder berufliche Zwecke, die nicht mit erheblichem Publikumsverkehr einhergeht, wie zum Beispiel als Büro, Atelier oder Praxis, z.B. für Rechtsanwälte, Ärzte, Architekten oder Verwaltungen, ist mit Zustimmung des Verwalters zulässig, wenn eine solche Nutzung nach öffentlichem Recht zulässig ist. Insoweit erforderliche Genehmigungen hat der jeweilige Nutzer selbst und auf eigene Kosten einzuholen. Die Zustimmung des Verwalters kann unter Auflagen (z.B. das Tragen der zusätzlich entstehenden Kosten) erteilt werden.
- (4) Der Verwalter darf die Einwilligung nur aus einem wichtigen Grund verweigern; im Übrigen besteht auf ihre Erteilung ein Rechtsanspruch auch im Verhältnis zu den übrigen Miteigentümern. Als wichtiger Grund für ihre Verweigerung ist es insbesondere anzusehen, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt. Als Auflage kommt etwa die Verpflichtung zur Tragung der mit der Nutzung verbundenen zusätzlichen Kosten (etwa höherer Verbrauch oder stärkere Abnutzung von Teilen des Gemeinschaftseigentums) in Betracht. Unberührt bleiben Beschränkungen, die sich möglicherweise aus der Anerkennung oder aus anderen gesetzlichen Bestimmungen ergeben. Eine etwa erteilte Verwalterzustimmung hebt die Beschränkungen nicht auf, die sich möglicherweise aus gesetzlichen Bestimmungen ergeben.
- (5) Wird die Zustimmung erteilt, darf der jeweilige Eigentümer am Hauseingang ein branchenübliches Hinweisschild auf seine Tätigkeit in der Größe von bis zu 25 cm x 35 cm anbringen; etwa hierfür erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen hat der betroffene Sondereigentümer selbst und auf eigene Kosten einzuholen. Hinsichtlich Material, Gestaltung und Größe ist ebenfalls die Zustimmung des Verwalters einzuholen, der auf ein einheitliches Erscheinungsbild zu achten hat.
- (6) Die Zustimmung kann widerrufen werden, wenn nachträglich eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums eintritt oder Auflagen nicht beachtet werden.
- (7) Verweigert der Verwalter die Einwilligung, erteilt er sie unter Auflagen oder widerruft er sie, so kann seine Entscheidung durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft korrigiert werden.

- (8) Jeder Sondereigentümer ist
- a) berechtigt, die in seinem Sondereigentum stehenden Räume und mit den übrigen Sondereigentümern auch das gemeinschaftliche Eigentum in einer Weise zu nutzen, welche die Rechte der übrigen Sondereigentümer nicht über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt und den Bestimmungen der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung nicht widerspricht,
 - b) verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln.
- (9) Die für die Nutzung der Räume maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen sind von jedem Sondereigentümer einzuhalten.
- (10) Soweit Versorgungs- und/oder Entsorgungsleitungen für ein Raumeigentum unter der Rohdecke eines anderen, insbesondere des darunter liegenden Raumeigentums geführt sind, so etwa Wasserentsorgungsleitungen im Sanitärbereich, haben die Raumeigentümer diesen Bestand jeweils dauerhaft zu dulden, wobei die Wartungen, Instandsetzungen und Modernisierungen durch den Eigentümer des versorgten Raumeigentums und ausschließlich auf dessen Kosten durchgeführt werden. Der darunter liegende Raumeigentümer hat die Durchführung der vorgenannten Arbeiten entschädigungslos zu dulden und – nach fristgerechter Vorankündigung – auch entsprechenden Zutritt zu gewähren.

§ 6 Nutzungsänderungen

- (1) Die Eigentümer aller Sondereigentumseinheiten sind jeweils - auch einzeln - ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer und des Verwalters berechtigt, durch jeweils einseitige Erklärung ihr Wohnungseigentum in Teileigentum und so gebildetes Teileigentum wieder in Wohnungseigentum umzuwandeln. Dieses Recht zur Umwandlung kann auch mehrfach ausgeübt werden. Sämtliche Kosten der Umwandlung hat allein der die Umwandlung betreibende Eigentümer zu tragen. Insoweit gilt folgendes:
- (2) Der jeweilige Sondereigentümer gemäß Abs. 1 ist in diesem Zusammenhang berechtigt, alle zur Berichtigung der Bestandsverzeichnisse der Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher erforderlichen Erklärungen namens aller jeweiligen Sondereigentümer abzugeben sowie Anträge auf Erteilung geänderter bzw.

ergänzender Abgeschlossenheitsbescheinigungen namens aller Sondereigentümer zu stellen und entgegenzunehmen.

- (3) Die Einholung sonstiger in diesem Zusammenhang etwa erforderlicher öffentlich-rechtlicher Genehmigungen/Erlaubnisse, insbesondere für die angestrebte künftige Nutzung, ist allein Sache des die Umwandlung betreibenden Sondereigentümers.
- (4) Eine angestrebte Umwandlung gemäß vorstehenden Regelungen und die künftig beabsichtigte Nutzung des betroffenen Sondereigentums sind dem Verwalter vorab mit angemessener Frist - mindestens einen Monat vor Stellung der erforderlichen Anträge gegenüber dem Grundbuchamt - schriftlich anzuzeigen.
- (5) Die beabsichtigte Nutzung darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters aufgenommen werden; die Einwilligung kann unter Auflagen erteilt werden. Für die Erteilung der Einwilligung, die etwaige Verweigerung und einen etwaigen Widerruf der Einwilligung gilt § 5 entsprechend.

§ 7 Nutzungsbeschränkungen

- (1) Das Grillen im Garten und auf Balkonen sowie Terrassen ist nur im Rahmen des öffentlich-rechtlich Zulässigen und nur dann erlaubt, wenn geeignete Grillgeräte benutzt werden, die eine Rauchentwicklung weitestgehend ausschließen. Der Verwalter kann das Grillen untersagen, vor allem aufgrund von Beschwerden anderer Miteigentümer.
- (2) Im Bereich der Zugänge zu den Häusern einschließlich der Vorgärten sowie im Abstand von einem Meter von der Hoffassade dürfen keine Gegenstände, insbesondere keine Fahrräder und Kinderwagen abgestellt werden.
- (3) Soweit Dachterrassen und/oder Dachflächen weder Sondereigentum noch Gegenstand von Sondernutzungsrechten sind, dürfen diese Flächen nur zu Zwecken der Wartung und Pflege betreten werden und sind nicht zum Verweilen bestimmt.
- (4) Private Antennen- oder Satellitenanlagen für Rundfunk, Fernsehen und Amateurfunk dürfen grundsätzlich nicht an gemeinschaftlichen Bauteilen angebracht werden. Auf der Dachfläche dürfen zur Nutzung durch die Eigentümergemeinschaft maximal zwei Satellitenanlagen angebracht werden. Der genaue Standort ist mit dem Verwalter abzustimmen.

- (5) Die Bepflanzungen vorhandener Terrassen und Balkone dürfen das Bauwerk nicht beschädigen und müssen im Bedarfsfalle zu entfernen sein. Regenabläufe sind offen zu halten.
- (6) Balkone dürfen nicht vollständig verglast werden. Seitlicher Sichtschutz ist zulässig, der hinsichtlich Gestaltung und Form mit der Verwaltung abzustimmen ist, die auf ein einheitliches Erscheinungsbild zu achten hat.
- (7) Ausdrücklich unzulässig in jeder Einheit sind jegliche Spiel-, Wett-, Bewirtungs- und/oder Beherbergungsbetriebe sowie Betriebe mit Bezug zum Rotlichtmilieu gleich welcher konkreten Ausgestaltung. Eine Vermietung als Ferienwohnung ist zulässig, wenn dabei nicht an mehr als zwei unterschiedliche Nutzer pro Monat die Wohnung überlassen wird.
- (8) Der Umfang der Nutzungsbefugnis bzw. etwaige Nutzungsbeschränkungen können sich ferner aus einer ggf. beschlossenen Hausordnung ergeben.

§ 8 Vermietung von Sondereigentumseinheiten

- (1) Jeder Sondereigentümer kann die in seinem Sondereigentum stehenden Räume - auch nur Teile davon - vermieten oder anderen zum Gebrauch überlassen.
- (2) Jeder Sondereigentümer hat bei Nutzungsüberlassung seiner Räume dem Verwalter unverzüglich den Namen des jeweiligen Nutzungsberechtigten und den Zeitpunkt des Beginns der Fremdnutzung mitzuteilen. Hat ein Sondereigentümer sein Sondereigentum an Dritte zum Gebrauch überlassen, so haftet er der Gemeinschaft gegenüber für das Verhalten dieses Dritten wie für sein eigenes. Dem Nutzer sind die sich aus dieser Gemeinschaftsordnung und einer ggf. aufzustellenden Hausordnung ergebenden Beschränkungen aufzuerlegen. Außerdem ist er zu verpflichten, den diesbezüglichen Hinweisen des Verwalters Folge zu leisten.
- (3) Bei Verstoß gegen diese Bestimmungen ist der Sondereigentümer 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.

§ 9 Veräußerung von Sondereigentumseinheiten

- (1) Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades oder in der Seitenlinie, bei Erstveräußerung durch den teilenden Eigentümer oder bei einer Veräußerung des Sondereigentums im Wege der Zwangsversteigerung oder durch den Insolvenzverwalter.

Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden und ist, sofern ein solcher nicht vorliegt, unverzüglich zu erteilen. Die Kosten der Zustimmungserklärung trägt im Verhältnis zur Wohnungseigentümergeinschaft bzw. zum Verwalter der veräußernde Eigentümer.

- (2) Bei Übertragung einer Sondereigentumseinheit hat der Erwerber 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 der Regelung in § 15 Abs. (2) dieser Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen. Er hat weiterhin dem Verwalter die erforderlichen Vollmachten zu erteilen.

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

- (4) Wechselt das Sondereigentum innerhalb eines Wirtschaftsjahres, so ist der Verwalter nicht verpflichtet, eine Zwischenabrechnung für das anteilige Wirtschaftsjahr zu erstellen. Für eine sich aus der nächsten Abrechnung ergebende Abschlusszahlung haften der bisherige und der gegenwärtige Eigentümer als Gesamtschuldner und zwar unabhängig von der konkreten Art der Rechtsnachfolge, dies mit Ausnahme eines Erwerbs in der Zwangsversteigerung

§ 10 Mehrheit von Wohnungseigentümern, abwesende oder unbekannte Wohnungseigentümer

- (1) Geht das Sondereigentum auf mehrere Personen über oder steht es mehreren Personen zu, wobei eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts als mehrere Personen gilt, 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 Sondereigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben. Für die Vollmacht gilt Folgendes:

- a) In die Vollmacht sind das Recht zur Bestellung von Untervollmachten aufzunehmen sowie die Bestimmung, dass sie auch gegenüber den Erben eines Vollmachtgebers wirksam bleibt.
 - b) Soweit und solange eine solche Vollmacht dem Verwalter nicht vorliegt, gelten Erklärungen gegenüber einem Angehörigen der Personengemeinschaft als gegenüber der Personengemeinschaft abgegeben.
- (2) Erklärungen eines oder gegenüber einem Angehörigen der Personenmehrheit wirken für und wider die Personenmehrheit.
 - (3) Die Mitglieder einer Personenmehrheit, insbesondere Ehegatten als Bruchteilseigentümer an einem Sondereigentum, 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.
 - (4) Hat ein Sondereigentümer 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 Absatz (1) genannten Vorgaben zur Wahrnehmung seiner aus dem Sondereigentum resultierenden Rechte und Pflichten zu ermächtigen und dem Verwalter zu benennen. Eine Abwesenheit von mehr als drei Monaten ist dem Verwalter unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
 - (5) Zustellungen gelten stets als wirksam, wenn sie an die dem Verwalter zuletzt mitgeteilte Adresse erfolgen oder wenn die Zustellung an dieser Adresse erfolglos versucht wird.

§ 11 Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung

- (1) Die Instandhaltung und Instandsetzung sowie Erneuerung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt grundsätzlich der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und wird vom Verwalter durchgeführt. Die Kosten tragen die Sondereigentümer im Verhältnis der Miteigentumsanteile des jeweiligen Sondereigentums, soweit nicht nach dieser Gemeinschaftsordnung etwas anderes gilt. Die Durchführung der Instandhaltung obliegt dem Verwalter.
- (2) Zur Instandhaltung und Instandsetzung sowie Erneuerung des gemeinschaftlichen Eigentums im Bereich eines Sondernutzungsrechts ist der jeweilige Sondernutzungsberechtigte verpflichtet. Er hat dementsprechend die dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücksteile, Einrichtungen und Anlagen auf seine Kosten zu pflegen, instand zu halten und instand zu setzen, soweit nicht nach dieser Gemeinschaftsordnung etwas anderes gilt.
- (3) Die Instandhaltung und Instandsetzung sowie Erneuerung des Sondereigentums obliegt dem jeweiligen Sondereigentümer auf eigene Kosten, soweit nicht nach dieser Gemeinschaftsordnung etwas anderes gilt.

Dies gilt auch für die Teile des gemeinschaftlichen Eigentums, die sich im Bereich eines Sondereigentums befinden und die der ausschließlichen Benutzung eines Sondereigentümers unterliegen, insbesondere die jeweiligen Innenseiten und Glasscheiben der Fenster mit allen Bestandteilen und Rahmen sowie der Wohnungseingangstüren.

- (4) Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, Schäden an seinem Sondereigentum, die Auswirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum haben können, unverzüglich fachgerecht zu beseitigen. Beseitigt er einen solchen Mangel trotz Aufforderung durch den Verwalter nicht in angemessener Frist, kann der Verwalter die Beseitigung auf Kosten des jeweiligen Sondereigentümers vornehmen lassen.
- (5) Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, dem Verwalter im Interesse der Erhaltung der Wohnanlage nach Voranmeldung zur normalen Geschäftszeit - bei Gefahr im Verzuge jederzeit - die Besichtigung aller im Sondereigentum stehenden Räume zu gestatten.

- (6) Zur Erneuerung beschädigter oder zersprungener Glasscheiben von Fenstern/Türen, Balkonen und Terrassen sowie der Innenseiten von Wohnungseingangstüren ist der jeweilige Sondereigentümer ohne Rücksicht auf die Schadensursachen auch dann auf eigene Kosten berechtigt und verpflichtet, wenn sie Bestandteile des gemeinschaftlichen Eigentums sind. Dies gilt auch für Schäden am Innenanstrich der Fensterrahmen sowie für dessen laufende Instandhaltung und/oder Instandsetzung von Innen. Die Schadensbeseitigung hat fachgerecht zu erfolgen oder wird durch den Verwalter zu Lasten des jeweiligen Sondereigentümers veranlasst. Sofern für den eingetretenen Schaden sonstige Teile des Gemeinschaftseigentums ursächlich sind, trägt die Kosten die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- (7) Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Gebäudes, die nur von den im Sondereigentum stehenden Räumen aus zugänglich sind, vor allem 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.
- (8) 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 jeweiligen Sondereigentümer insoweit, als sie infolge unsachgemäßer Behandlung durch diesen Sondereigentümer, seine Angehörigen oder durch Personen, denen er das Sondereigentum oder einzelne Räume überlassen hat, notwendig werden.
- (9) Stellt ein Sondereigentümer 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.
- (10) Jeder Sondereigentümer hat im Zusammenhang mit der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums
- a) Einwirkungen auf die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu dulden sowie

- b) 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.

- (11) Instandhaltungs- und/oder Instandsetzungskosten, die ausschließlich ein einzelner oder ausschließlich mehrere, bestimmbare Sondereigentümer zu vertreten haben, z.B. als Verursacher von Schäden, werden ausschließlich von diesem bzw. diesen als Gesamtschuldner getragen. § 14 lit. (f) gilt entsprechend.

§ 12 Bauliche Veränderungen des Gebäudes

- (1) Bauliche Änderungen und Aufwendungen, die über die reine ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (also Veränderungen und Aufwendungen im Sinne des § 22 WEG), können bei Vorliegen eines sachlichen Grundes mit einer Mehrheit von $\frac{3}{4}$ aller stimmberechtigten Miteigentumsanteile der Gesamteigentümergeinschaft beschlossen oder verlangt werden. Die vorgenannte Mehrheit allein genügt nur dann nicht, wenn die Rechte eines Sondereigentümers durch die Maßnahme erheblich beeinträchtigt werden. Dann ist zusätzlich die Zustimmung eines jeden Sondereigentümers erforderlich, der durch die Maßnahme erheblich beeinträchtigt wird. Die Kosten dieser Veränderungen sind von der betroffenen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu tragen.
- (2) Bauliche Maßnahmen eines Sondereigentümers im Bereich seines Sondereigentums, die nicht unerheblich sind und mit einer Einwirkung auf Wände, Decken und Böden verbunden sind, sind nur zulässig, wenn sie unter Einhaltung aller einschlägiger Regeln der Bautechnik von einer Fachfirma ausgeführt und dem Verwalter vorab mit einer Frist von mindestens zwei Wochen angezeigt werden. Dabei ist dem Verwalter vor Beginn der Arbeiten
- a) das Vorliegen der für die Baumaßnahme erforderlichen behördlichen Genehmigung einschließlich geprüfter Statik nachzuweisen; ist das Vorhaben nicht genehmigungspflichtig, ist ein Nachweis der Genehmigungsfreiheit vorzulegen; erfolgt kein Eingriff in die Statik des

Gebäudes, ist dies durch Vorlage einer entsprechenden Bescheinigung nachzuweisen.

- b) der Abschluss einer Bauherrenhaftpflichtversicherung mit ausreichender Deckungssumme nachzuweisen.

Nach erfolgter Fertigstellung sind dem Verwalter alle bauordnungsrechtlich erforderlichen Unterlagen und ein von einem Bausachverständigen unterzeichnetes Abnahmeprotokoll vorzulegen, mit dem bestätigt wird, dass alle erforderlichen Arbeiten unter Einhaltung aller einschlägiger Regeln der Bautechnik von einer Fachfirma ausgeführt wurden.

- (3) Bei Erfüllung der in Absatz (2) genannten Voraussetzungen sind die folgenden Maßnahmen unter Einhaltung der nachstehend beschriebenen Voraussetzungen ohne weiteres zulässig:

- a) Jeder Sondereigentümer ist zur Zusammenlegung und/oder zur abweichenden Aufteilung von zwei oder mehreren Sondereigentumseinheiten (vertikal und/oder horizontal) ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer mittels fachgerechter Herstellung von Wand- und/oder Deckendurchbrüchen berechtigt, soweit dies statisch unbedenklich und baurechtlich zulässig ist.
- b) Zwei oder mehrere Sondereigentumseinheiten, die durch Herstellung von Öffnungen bzw. Deckendurchbrüchen miteinander verbunden bzw. abweichend aufgeteilt worden sind, dürfen von dem jeweiligen Eigentümer 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) Die zum Zwecke der Verbindung bzw. Verselbständigung von Raumeigentumseinheiten erforderlichen Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum sind von allen anderen Eigentümern jeweils entschädigungslos zu dulden. Nach erfolgter Fertigstellung sind dem Verwalter die bauordnungsrechtlich erforderlichen Unterlagen bzw. ein von einem Bausachverständigen unterzeichnetes Abnahmeprotokoll vorzulegen.
- d) Änderung von Fensteranlagen und Herstellung bodentiefer Fenster als Verbindungen zu Balkonen, Terrassen und Garten-/Hofflächen

Jeder Sondereigentümer ist, vorbehaltlich der Zulässigkeit nach öffentlichem Recht, berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Eigentümer die zu seinem Sondereigentum funktional gehörigen Fensteranlagen, also insbesondere Fensterrahmen und Fensterscheiben einschließlich der zur Fensteranlage als Bestandteil gehörenden Teile, nach eigenem Ermessen und auf eigene Kosten auszutauschen.

Ebenfalls ist jeder Sondereigentümer, vorbehaltlich der Zulässigkeit nach öffentlichem Recht, berechtigt, im eigenen Namen und auf eigene Kosten Fenster, die zu einem wohnungszugehörigen Balkon bzw. zu einer Terrasse führen, baulich bodentief auszugestalten und so einen – gegebenenfalls weiteren – Zutritt zu dem Balkon bzw. zu der Terrasse zu schaffen. Das gleiche Recht hat jeder der Sondereigentümer der Erdgeschossseinheiten für die Herstellung einer Verbindung zu der angrenzenden Garten-/Hofffläche dies jedoch nur dann, wenn an der jeweiligen Garten-/Hofffläche zu Gunsten des Sondereigentümers ein Sondernutzungsrecht nach Maßgabe der Regelung in § 4 begründet wurde. Sofern erforderlich kann der Zugang zum Garten bzw. zur Terrasse auch, mit einer Treppe hergestellt werden.

Die Eigentümer der Erdgeschossseinheiten sind unter Einhaltung der vorstehenden Bestimmungen berechtigt, sämtliche Hoffenster bodentief zu gestalten.

Bei Auswahl von verwendetem Material und Form ist darauf zu achten, dass dasselbe Material wie bisher verwendet wird und die einheitliche äußere Gestaltung des Gebäudes allenfalls unerheblich beeinträchtigt wird. Die Auswahl ist daher in Abstimmung mit dem jeweils bestellten Verwalter vorzunehmen, dem die beabsichtigte Baumaßnahme vorab anzuzeigen ist. Der Verwalter entscheidet über die Farbgestaltung. Vor Erteilung der Zustimmung des Verwalters darf mit der Maßnahme nicht begonnen werden.

Der Verwalter darf die Zustimmung nur versagen, wenn entweder nach seiner Auffassung die Voraussetzungen der Absätze 2 und/ oder 5 nicht eingehalten werden oder infolge der beabsichtigten Baumaßnahme die einheitliche äußere Gestaltung des Hauses und/oder der optisch-ästhetische Gesamteindruck nicht nur unerheblich verändert würde. Seine

Entscheidungen können durch Beschluss der Eigentümerversammlung mit einer Mehrheit von $\frac{3}{4}$ aller stimmberechtigten Miteigentumsanteile korrigiert werden.

e) Nutzung von Schornsteinen/Schornsteinschächten

Jeder Sondereigentümer hat das Recht, soweit technisch möglich und baurechtlich zulässig, in sein Sondereigentum im eigenen Namen und auf eigene Kosten einen Kamin einzubauen oder sein Sondereigentum versorgende Leitungen gleich welcher Art zu verlegen und hierzu die in den Wänden des Sondereigentums verlaufenden, nicht mehr für die Versorgung des Hauses bzw. einzelner Sondereigentumseinheiten – gleich welcher Art – benötigten Kaminschächte zu nutzen.

Eine derartige Nutzung bedarf der vorherigen Zustimmung des WEG-Verwalters, der diese nach Vorgabe des zuständigen Schornsteinfegers erteilen soll, es sei denn, dass der betroffene Schacht bereits oder künftig für eine Versorgung einzelner Sondereigentumseinheiten benötigt wird und eine gemeinsame Nutzung nicht möglich ist.

Als künftig benötigt gilt eine dem Verwalter schriftlich angezeigte gewünschte konkrete Nutzungsform, etwa aus Anlass einer bevorstehenden Umbaumaßnahme.

Die hierdurch entstehenden Betriebskosten (Kehrgebühren etc.) trägt der jeweils nutzende Sondereigentümer, mehrere untereinander anteilig, nicht jedoch die Wohnungseigentümergeinschaft.

f) Jeder Sondereigentümer, dessen WEG Einheit über eine Terrasse verfügt, hat das Recht, auf eigene Kosten und eigenes Risiko eine Markise am Gebäude über der Terrasse anzubauen und dabei in das Gemeinschaftseigentum einzugreifen. Hinsichtlich Größe und Farbe der Markise ist die Zustimmung der Hausverwaltung einzuholen, die auf ein einheitliches Erscheinungsbild zu achten hat.

- (4) Die mit Maßnahmen im Sinne der vorstehenden Absätze (2) und (3) verbundenen Kosten sowie weitere Kosten der damit verbundenen Instandhaltung und Instandsetzung sowie die Kosten eines eventuellen Rückbaus einschließlich aller dafür erforderlichen Wiederherstellungsarbeiten trägt der betroffene Sondereigentümer jeweils allein.

(5) Maßnahmen im Sinne der Absätze (2) und (3) sind so durchzuführen, dass Beeinträchtigungen anderer Sondereigentümer auf das geringstmögliche beschränkt bleiben. Insbesondere ist der Sondereigentümer, der die Maßnahmen durchführt oder durchführen lässt, verpflichtet

a) die Maßnahmen so zügig wie möglich durchzuführen;

b) Maßnahmen, die Lärm verursachen, der über das im Rahmen der Wohnnutzung übliche hinaus geht, nur werktags zwischen 08.00 Uhr und 18.00 Uhr durchführen zu lassen;

c)

Verunreinigungen des gemeinschaftlichen Eigentums, vor allem des Treppenhauses, mindestens wöchentlich zu beseitigen; erhebliche Verunreinigungen sind taggleich zu beseitigen;

d) aufgrund der Maßnahmen berechnete Mietminderungen zu erstatten.

(6) Sämtliche Schäden, die im Bereich des Gemeinschaftseigentums oder fremden Sondereigentums durch Maßnahmen im Sinne der vorstehenden Absätze (2) und (3) entstehen, hat der Sondereigentümer unverzüglich auf eigene Kosten zu beseitigen, der die Durchführung der Maßnahme veranlasst hat. Der Verwalter kann verlangen, dass sämtliche auf das Gemeinschaftseigentum bezogenen Mängelansprüche an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abgetreten werden.

(7) Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, ohne Zustimmung der jeweils anderen Sondereigentümer durch einseitige Erklärung

a) mehrere in seinem Eigentum stehenden Miteigentumsanteile grundbuchlich zusammen zu legen und mit dem Eigentum an einem Sondereigentum zu verbinden sowie die Eintragung der Zusammenlegung dieser Miteigentumsanteile in die Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher zu bewilligen und zu beantragen;

b) zusammengelegte Miteigentumsanteile im Verhältnis der künftigen 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;

- c) zu diesem Zweck erforderliche Änderungen der Abgeschlossenheitsbescheinigung und/oder Erteilung neuer, ergänzender bzw. geänderter Abgeschlossenheitsbescheinigungen zu beantragen und entgegenzunehmen sowie bei dem Grundbuchamt einzureichen.

Macht er von den vorstehend in diesem Absatz erteilten Befugnissen Gebrauch, ist er verpflichtet, sämtliche dadurch verursachten Kosten zu tragen.

- (8) Bauliche Maßnahmen, welche die einheitliche äußere Gestaltung eines Hauses und/oder den optisch-ästhetischen Gesamteindruck nicht unerheblich verändern oder stören würden, bedürfen grundsätzlich eines Zustimmungsbeschlusses der Gesamteigentümergeinschaft mit einer Mehrheit von $\frac{3}{4}$ aller stimmberechtigten Miteigentumsanteile, auch wenn die vorstehenden Voraussetzungen im Übrigen erfüllt sind. Das gilt insbesondere für bauliche Maßnahmen an Außenfassade, Dach, Balkonen und Terrassen usw.
- (9) Unwesentliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum, insbesondere das Anbringen von Markisen und ähnlichen Vorrichtungen, kann der Verwalter nach eigenem Ermessen – vorbehaltlich öffentlich-rechtlicher Zulässigkeit – ohne weiteres genehmigen. Er kann verlangen, dass Markisen und Balkonverkleidungen einheitlich sein sollen. Veränderungen sind jeweils nur im Rahmen der jeweils geltenden Bauordnungs- und Bauplanungsvorschriften zulässig. Der jeweilige Sondereigentümer 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 verbundenen und weiter entstehenden Kosten.

§ 13 Wiederaufbau

- (1) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, zumindest den vor dem Schadenseintritt bestehenden Zustand wiederherzustellen.
- (2) Soweit die Wiederherstellungskosten nicht anderweitig gedeckt sind, trägt jeder Sondereigentümer 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 § 11 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.
- (4) Der Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft ist ausgeschlossen, wenn ein anderer Sondereigentümer oder ein Dritter bereit ist, das Sondereigentum des die Aufhebung verlangenden Sondereigentümers zum Schätzwert zu übernehmen, und gegen die Übernahme keine in der Person des Übernehmers begründeten Bedenken bestehen.

§ 14 Verteilung der Lasten und Kosten

- (1) 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 einen 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 des Betriebs der Heizanlage einschließlich Abgasanlage und den Kosten für die Warmwasserversorgungsanlage;
 - c) den Kosten für die laufende Instandhaltung und die Instandsetzung, soweit diese den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegen;
 - d) einem Betrag für die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage;
 - e) der Vergütung für den Verwalter und sonstige Verwaltungskosten.
- (2) Die Gemeinschaftskosten werden wie folgt verteilt und von den Kosten abgegrenzt, die von den einzelnen Sondereigentümern zu tragen sind:

- a) Alle Ausgaben, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen, werden von den Sondereigentümern gemeinschaftlich nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile getragen, soweit in dieser Gemeinschaftsordnung nichts Abweichendes bestimmt und/oder sonst vereinbart ist.
- b) Jeder Sondereigentümer hat den nach dieser Gemeinschaftsordnung oder nach sonstigen Vereinbarungen auf ihn entfallenden Teil der Kosten ohne Rücksicht darauf zu tragen,
 - aa) ob er bestimmte Grundstücksteile, Anlagen und Einrichtungen nutzt oder nicht oder
 - bb) ob er sie mehr oder weniger nutzt als andere Sondereigentümer oder
 - cc) ob er einen größeren oder geringeren Vorteil davon hat als andere Sondereigentümer.
- c) Absatz b) gilt auch für von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschlossene oder vom Verwalter gemäß § 18 Absatz (11) bestimmte Sonderumlagen und ferner für die Kosten ordnungsgemäß beschlossener Veränderungen des Gebäudes, sofern nicht eine andere Verteilungsweise mit 3/4 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.
- d) Die ein Sondereigentum allein betreffenden Steuern und Gebühren sind vom jeweiligen Sondereigentümer allein zu tragen. Daneben trägt jeder Sondereigentümer auch alle sonstigen auf ihn bzw. sein Sondereigentum entfallenden Kosten allein, für die eigene Messvorrichtungen vorhanden sind oder die sonst eindeutig gesondert festgestellt werden können.
- e) Soweit einem Sondereigentum ein Sondernutzungsrecht an Bauteilen (z.B. Gartenfläche) zugewiesen ist, hat der Sondernutzungsberechtigte gemäß § 11 Absatz (2) die Kosten der Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung hierfür allein zu tragen, soweit nicht ausdrücklich abweichend geregelt.
- f) Kosten, die sich ohne Zweifel einzelnen Sondereigentümern 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. Damit sind insbesondere Kosten gemeint, die z.B. durch die Verkürzung von Instandhaltungs-/Instandsetzungsintervallen und oder (ggf. zusätzliche) Reparaturkosten infolge von Abnutzung und/oder Beschädigung in den Treppenhäusern zusätzlich anfallen.

- h) Die Heiz- und Warmwasserkosten werden durch die an die gemeinsame Anlage angeschlossenen Sondereigentümer getragen. Die Kosten werden vom Verwalter auf Grundlage der Heizkostenverordnung bzw. AVB-Fernwärmeverordnung verteilt. Dabei erfolgt die Verteilung zunächst zu 70% nach Verbrauch und zu 30% nach Grundfläche.
- i) Die Kosten des Verwalters werden von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer getragen. Einzelheiten werden im Verwaltervertrag geregelt. Dabei ist § 16, insbesondere Absatz (4) zu beachten.
- j) Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum sind auf Kosten der Eigentümergemeinschaft unter Vorbehalt weiteren Bedarfs folgende Versicherungen abzuschließen bzw. bereits vorhandene Versicherungsverträge das Grundstück betreffend zu übernehmen:
 - eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht als Grund- und Hauseigentümer,
 - eine Gebäudebrandversicherung,
 - eine Leitungswasserschadenversicherung,
 - eine Sturmschadenversicherung.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann bei Bedarf beschließen, dass weitere Versicherungen abgeschlossen werden sollen. Die Auswahl der Versicherer, die Festlegung der Versicherungssummen und die Vereinbarung des Vertragsinhaltes im Einzelnen bzw. die Beauftragung eines Versicherungsmaklers obliegt dem Verwalter.

§ 15 Instandhaltungsrücklage, Hausgeld

(1) Instandhaltungsrücklage

- a) Die Sondereigentümer sind zur Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Die Zahlungen hierfür werden im Wirtschaftsplan festgelegt und sind im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu leisten. 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.
- b) Aus der Rücklage werden die Kosten für größere Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums sowie Not- und Eilmaßnahmen gedeckt. Sofern die Sondereigentümer keinen anderslautenden Beschluss fassen, ist die Rücklage als Festgeld anzulegen.
- c) Das Bankinstitut ist vom Verwalter auszuwählen. Vorschläge der Sondereigentümer können berücksichtigt werden.

(2) Hausgeld

- a) 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 Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mehrheitlich zu genehmigenden Wirtschaftsplans für den einzelnen Sondereigentümer berechnet und als Monats-Vorauszahlungsbeitrag (Hausgeld) benannt.
- b) Von jedem Sondereigentümer 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.
- c) Bis zum Beschluss über den ersten Wirtschaftsplan ist der Verwalter berechtigt, für die Anfangsphase der Gemeinschaft das monatliche Hausgeld nach allgemeinen Erfahrungswerten festzusetzen.
- d) entfällt

- e) 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.
- f) Im Falle des Verzuges mit einer Leistung von Hausgeldbeiträgen können die rückständigen Leistungen mit dem jährlichen Zinssatz von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gemäß § 247 BGB 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 Sondereigentümer mit mehr als zwei Hausgeldzahlungen für zwei aufeinander folgende Monate oder in Höhe dieses Betrages über einen längeren Zeitraum in Verzug, so wird die Vorauszahlung für das gesamte noch ausstehende Abrechnungsjahr fällig.

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

Für jede außergerichtliche Mahnung darf der Verwalter eine Gebühr in Rechnung stellen.

Die maximale Höhe der Gebühr kann durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümersammlung geändert werden.

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 ist die Zustimmung des Beirates - sofern gebildet - erforderlich. Der Verwalter kann nach seinem Ermessen einen Rechtsanwalt beauftragen.

- h) Jeder Sondereigentümer hat sich im Hinblick auf seine Verpflichtung zur Entrichtung des Hausgeldes auf eigene Kosten in notarieller Urkunde wegen eines Betrages in Höhe des 1½fachen des einjährigen Hausgeldbetrages - maßgeblich ist die Höhe des Hausgeldes zum Zeitpunkt des Abschluss des Kaufvertrages, sonst des Eigentumsüberganges - der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, vertreten durch den Verwalter, zu unterwerfen.

Unterschreitet der Betrag, in Höhe dessen sich ein Sondereigentümer in notarieller Urkunde im Hinblick auf seine Verpflichtung zur Entrichtung des Hausgeldes auf eigene Kosten der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen hat, den 1 1/2 fachen Betrag des dann aktuellen einjährigen Hausgeldbetrages um mehr als 50% kann der Verwalter von dem betroffenen Sondereigentümer verlangen, dass dieser seine Zwangsvollstreckungsunterwerfung der aktuellen Höhe des 1 1/2 fachen Betrages des einjährigen Wohngeldes in notarieller Urkunde angepasst.

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

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

§ 16 Verwalter

- (1) Soweit nicht durch Gesetz, durch die Teilungserklärung oder die Gemeinschaftsordnung etwas anderes bestimmt ist, steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu.
- (2) Für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und zur Vertretung der Gemeinschaft soll stets ein Verwalter bestellt sein. Der Verwalter wird von der Versammlung der Wohnungseigentümer bestellt und abberufen.
- (3) Die Versammlung kann einen oder mehrere Wohnungseigentümer ermächtigen, mit dem gewählten Verwalter die Einzelheiten seines Verwaltervertrages zu vereinbaren.
- (4) Der Verwaltervertrag ist von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer stets so abzuschließen, dass die Verwaltervergütung für jede Sondereigentumseinheit jeweils gleich bemessen ist. Außerdem ist im Verwaltervertrag vorzusehen, dass Sondereigentumseinheiten, die baulich miteinander verbunden und dementsprechend zusammenhängend genutzt werden, hinsichtlich der Verwaltungskosten als eine Sondereigentumseinheit gelten.
- (5) Gemeinschaftliche Gelder sind auf Konten zu verwahren, die auf die "WEG Rotdornallee 2" lauten.
- (6) 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 der dem Verwalter gesondert zu erteilenden Verwaltervollmacht.
- (7) Der Verwalter kann von den Wohnungseigentümern die Ausstellung einer Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde verlangen, aus der der Umfang seiner Vertretungsmacht ersichtlich ist. Ergänzend gelten die gesetzlichen Regelungen über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag gemäß § 675 BGB.

- (8) Soweit Beschlüsse nicht gefasst wurden und ihm Weisungen nicht erteilt worden sind, entscheidet er nach pflichtgemäßem Ermessen.
- (9) Die Vertretungsbefugnis des Verwalters ist in § 27 Abs. 2 WEG im Wesentlichen wie folgt geregelt:
- a) Der Verwalter ist 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. 4 oder 5 WEG im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;
 - b) Der Verwalter wird hiermit im Sinne des § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG zusätzlich 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.
 - c) Der Verwalter ist gemäß § 27 Abs. 3 WEG weiter 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. 2 oder 5 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) alle Erklärungen abzugeben, die zur Vornahme der in § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG bezeichneten Maßnahmen erforderlich sind;
 - hh) eingenommene Gelder zu verwalten und hierzu entsprechende Konten zu führen;
- d) Der Verwalter wird hiermit im Sinne des § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG zusätzlich ermächtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer alle Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit es sich um einfache Geschäfte der laufenden Verwaltung handelt.
- aa) Dies ist insbesondere dann gegeben, wenn die Finanzierung der Geschäfte aus den laufenden Einnahmen der Gemeinschaft entsprechend dem Wirtschaftsplan gewährleistet ist.
 - bb) Er ist darüber hinaus berechtigt, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen unter Entnahme von Mitteln aus der Rücklage in Auftrag zu geben, soweit die vertraglich geschuldete Leistung EUR 8.000,00 im Einzelfalle nicht übersteigt oder für Ausgaben von bis zu EUR 10.000,00 die Zustimmung des Beirats vorliegt.
 - cc) Im Übrigen ist die Versammlung der Wohnungseigentümer berechtigt, durch Beschluss mit Stimmenmehrheit weitere Ermächtigungen des Verwalters einzuführen.
- e) Der Verwalter wird, soweit dies nicht im Rahmen der vorstehenden Bestimmungen bereits ohnehin der Fall ist, ausdrücklich ermächtigt, folgende Aufgaben wahrzunehmen:

- 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 § 14 Absatz (2) lit. j) 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;
 - Wartung und/oder Service;
- dd) über die Art und Weise der Nutzung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile zu entscheiden, bis die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch Beschluss entschieden hat;
- ee) die Abgabe von Erklärungen und Stellung von Anträgen im Sinne des nachstehenden § 20 Absatz (5).

(10) Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Sondereigentums den Erwerber zum Eintritt in einen mit dem jeweiligen Verwalter abgeschlossenen Verwaltervertrag zu verpflichten. Diese Vereinbarung hat nur schuldrechtliche Wirkung.

§ 17 Verwaltungsbeirat

(1) Die Sondereigentümer haben einen Verwaltungsbeirat mit einfacher Mehrheit zu wählen. Die Mitglieder des Verwaltungsbeirates wählen aus ihrer Mitte einen Vorsitzenden. Die Festlegung der Zahl der Beiratsmitglieder ist der Wohnungseigentümergeinschaft zur Entscheidung durch Mehrheitsbeschluss zugewiesen.

- (2) Die Bestellung zum Verwaltungsbeirat kann befristet werden. Daneben ist jedes Mitglied des Verwaltungsbeirates jederzeit abwählbar.
- (3) Gemäß § 29 WEG hat der Verwaltungsbeirat den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben zu unterstützen. Der Verwaltungsbeirat ist jederzeit berechtigt, alle Bücher und Schriften des Verwalters einzusehen, die den Gegenstand dieser Gemeinschaftsordnung betreffen.
- (4) Die Mitglieder des Verwaltungsbeirats erhalten keine Vergütung, haben jedoch Anspruch auf Auslagenersatz und Versicherungsschutz (einschließlich Haftpflicht).

§ 18 Wirtschaftsplan und Abrechnung

- (1) Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.
- (2) Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, die von den Sondereigentümern mit einfacher Mehrheit zu beschließen ist.
- (3) Der für ein Wirtschaftsjahr beschlossene Wirtschaftsplan bleibt auch nach dessen Ablauf bis zum Beschluss eines neuen wirksam.
- (4) Nach dem Ende eines jeden Wirtschaftsjahres hat der Verwalter eine Gesamtrechnung mit Einzelabrechnungen zu erstellen, die jedem Sondereigentümer betreffend sein Sondereigentum in Abschrift zuzuleiten ist. Der Zugang der jeweiligen Einzelabrechnung ist Voraussetzung für etwaige Nachzahlungen und Rückzahlungen von Guthaben. Die Nachzahlungen aus einer genehmigten Jahresabrechnung werden mit Ablauf von einem Monat, gerechnet ab Abrechnungsgenehmigungsbeschluss, zur Zahlung fällig.
- (5) Der Verwalter ist berechtigt, nach Ablauf des Wirtschaftsjahres bis zur Beschlussfassung über einen neuen Wirtschaftsplan die monatlichen Vorauszahlungen auf das Hausgeld in der bis dahin vereinbarten Höhe anzufordern.
- (6) Ergibt sich während eines Wirtschaftsjahres, dass die Zahlungen zur Deckung des Aufwandes nicht hinreichen, so kann der Verwalter die Sondereigentümer schriftlich zur Zahlung höherer Beträge auffordern, ohne dass er hierzu der Zustimmung der Eigentümerversammlung bedarf.

- (7) Ergibt sich, dass die laufenden Beträge zur Deckung des Aufwandes nicht voll benötigt werden, so kann der Verwalter die Beträge - ebenfalls ohne Zustimmung der Eigentümerversammlung - herabsetzen.
- (8) Die Instandhaltungsrücklagen dürfen vorbehaltlich der nachfolgenden Absätze nur entsprechend ihrer Zweckbestimmung und nur auf Grund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer verwandt werden.
- (9) Der Verwalter ist berechtigt, diese Beträge unterjährig zur Abdeckung kurzfristiger Liquiditätsengpässe der Gemeinschaft in Anspruch zu nehmen. Die Rücklage ist dann aber unverzüglich wieder aufzufüllen.
- (10) Ergibt die Abrechnung, dass geleistete Zahlungen zur Deckung des Aufwandes nicht hinreichend waren, so kann der Verwalter zusätzliche 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. Tritt ein Sonderbedarf ein, kann insbesondere eine notwendige Reparatur nicht aus der Instandhaltungsrücklage gedeckt werden, so kann die Versammlung der Wohnungseigentümer im Rahmen der ordentlichen oder einer außerordentlichen Versammlung Sonderumlagen beschließen.
- (11) Nur in unaufschiebbaren Fällen kann die Verpflichtung zur Leistung einer Sonderumlage vom Verwalter mit Zustimmung des Verwaltungsbeirates ohne Beschluss der Eigentümerversammlung bestimmt werden.

§ 19 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) Soweit Gegenstand der Versammlung Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und/oder sonstige bauliche Maßnahmen sind, die eines Beschlusses der Eigentümerversammlung bedürfen, so hat der Verwalter als Anlage zur Einladung gemäß Absatz (1) eine Beschlussvorlage zu übersenden,
- a) aus der sich die genaue Beschreibung des Vorhabens unter Angabe des Grundes ergibt,
 - b) die genaue Angaben zu Beginn und Dauer der Durchführung des Vorhabens, zu dem mit der Durchführung zu beauftragenden Unternehmen und ggf. zur die Baubetreuung enthält.
- (3) 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.
- (4) Den Vorsitz in der Versammlung führt der Verwalter. Jeder Wohnungseigentümer kann sich in der Versammlung auf Grund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.
- (5) Das Stimmrecht bestimmt sich nach den gesetzlichen Regelungen im Wohnungseigentumsgesetz und den ergänzenden Regelungen in dieser Gemeinschaftsordnung wie folgt:
- a) Je 1 / 1.000tel (in Worten: ein tausendstel) Miteigentumsanteil gewährt eine Stimme. Dies gilt nicht in den Fällen, in denen das Stimmrecht 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.
- (6) 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 beim 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.
- (7) Der Verwalter hat eine Beschluss-Sammlung nach Maßgabe der Vorschriften
des § 24 Abs. 7 WEG zu führen. Fehlt ein Verwalter, ist die Beschluss-
Sammlung von dem Vorsitzenden der Eigentümerversammlung zu führen, sofern
die Sondereigentümer durch Stimmenmehrheit keinen anderen für diese
Aufgabe bestellt haben.
- (8) Ist aus wichtigem Anlass oder auf Wunsch der Eigentümer und in Abstimmung
mit dem Beirat - sofern gebildet - aus Gründen, die der Verwalter nicht zu
vertreten hat eine weitere Versammlung erforderlich, so erhält der Verwalter eine
zusätzliche Entschädigung zzgl. MwSt gemäß jeweiligem Verwaltervertrag. Darin
sind sämtliche Kosten für die Erstellung, Vervielfältigung und den Versand der
Einladung und der Niederschriften enthalten.

§ 20 Änderungen

- (1) Soweit zwingende gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen, können die
Sondereigentümer ihr Verhältnis untereinander abweichend von dieser

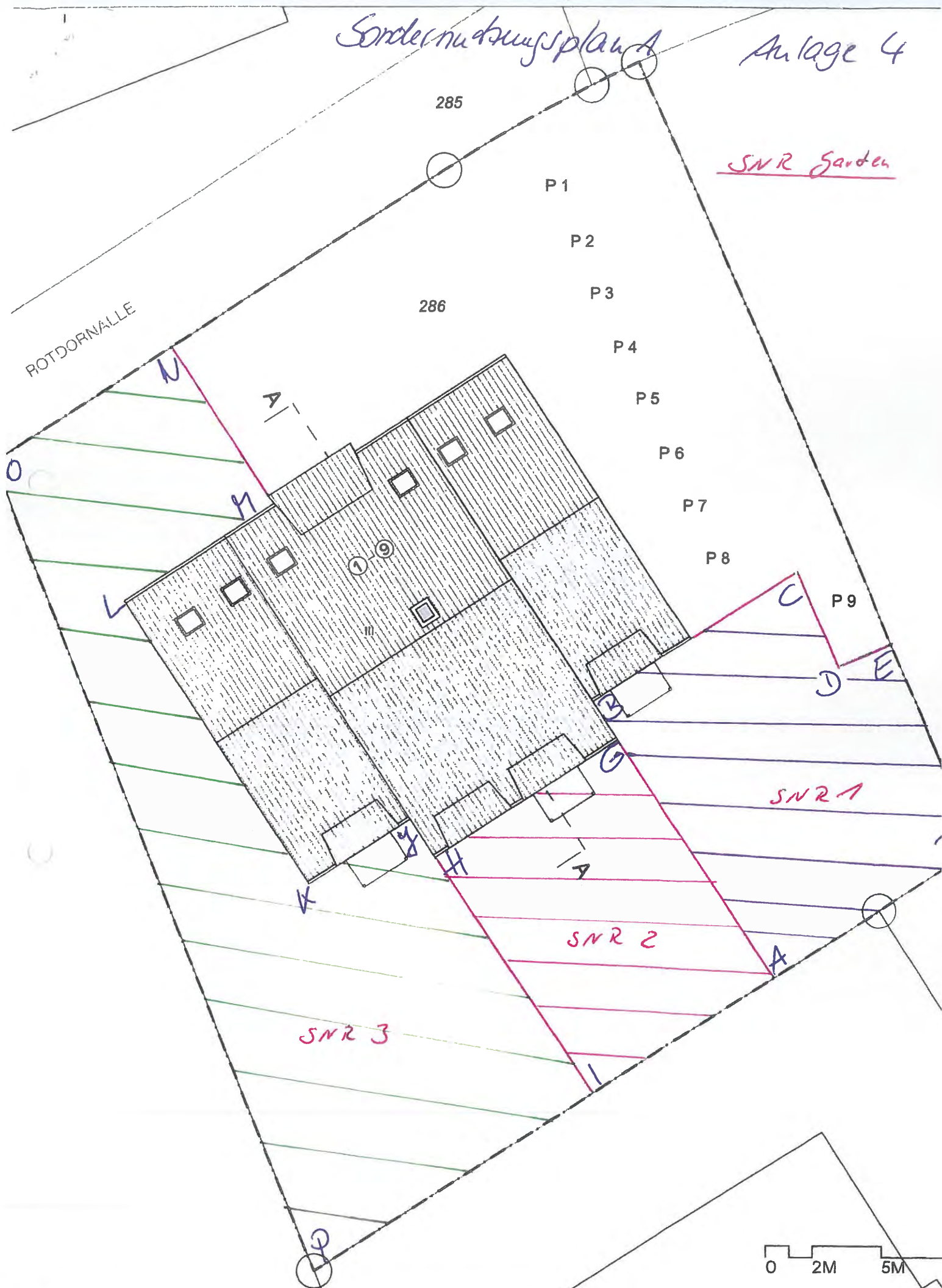
Gemeinschaftsordnung und dem Gesetz regeln. Hierbei ist grundsätzlich eine Vereinbarung aller Sondereigentümer erforderlich.

- (2) Werden durch die Änderung nicht alle Sondereigentümer betroffen, so genügt die Zustimmung aller durch die Änderung betroffenen Eigentümer, sofern die einfache Mehrheit der Sondereigentümer für die Änderung stimmt.
- (3) Eine Änderung der Gemeinschaftsordnung ist außerdem mit einer Mehrheit von drei Vierteln aller Sondereigentümer möglich, wenn ein sachlicher Grund für die Änderung vorliegt und einzelne Sondereigentümer gegenüber dem früheren Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden. Das Vorliegen eines sachlichen Grunds ist insbesondere bei einer wesentlichen Änderung der tatsächlichen Verhältnisse gegeben.
- (4) Sondernutzungsrechte können gegen den Willen des Berechtigten nicht verändert werden.
- (5) Der jeweilige Verwalter ist unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB ermächtigt, die zur Grundbucheintragung notwendigen und zweckdienlichen Erklärungen und Anträge gegenüber Notar und Grundbuchamt auch im Namen aller Sondereigentümer abzugeben. Insoweit gilt Folgendes:
 - a) Diese Ermächtigung ist gegenüber dem Grundbuchamt unbeschränkt.
 - b) Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, zu solchen abändernden Vereinbarungen auf Kosten der Gemeinschaft die erforderliche Bewilligung zur Grundbucheintragung zu erteilen, und auf Anforderung durch den Verwalter verpflichtet, diesem eine entsprechende Vollmacht zu erteilen.
 - c) Der Verwalter ist weiterhin berechtigt, im Namen der betroffenen Sondereigentümer auf Kosten der Gemeinschaft eventuell erforderliche Zustimmungen dinglich Berechtigter einzuholen und entgegenzunehmen.

- Ende der Anlage 3 -

Sondernutzungsplan A

Anlage 4



SNR Garden

ROTDORNALLE

285

286

P1

P2

P3

P4

P5

P6

P7

P8

P9

SNR 1

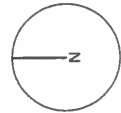
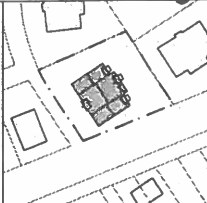
SNR 2

SNR 3

0 2M 5M

STUDIO LOES

LIZAMA OZDEMIR SPECKS GBR
 KREUZBERGSTRASSE 37
 D - 10965 BERLIN
 MAIL@STUDIO-LOES.COM
 HTTP://WWW.STUDIO-LOES.COM



AB - ROTDORN
 ROTDORNALLEE 2
 14621 SCHÖNWALDE-
 GLIEN
 ABGESCHLOSSENHEIT

M
 1:200
 DIN A3
 420 x 297 mm

D
 26. JUNI 2020

AUFTRAGGEBER
 ASHURA 7.
 OBJEKTVERWALTUNGS
 GMBH
 FRIEDRICHSTRASSE 61
 10117 BERLIN

BAUHERRSCHAFT

LAGEPLAN
 00_LOES_LAGEPLAN
 PLANUNG

