RICKMANN • SCHRÖTER • SCHLIE • BARTELT
RECHTSANWÄLTE UND NOTARE

Rickmann • Schröter • Schlie • Bartelt • Knesebeckstraße 59-61 • 10719 Berlin

[redacted]
10117 Berlin

EINGEGANGEN
09. OKT. 2023

Holger Rickmann
Rechtsanwalt und Notar

Alexander Schröter
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Steuerrecht

Dr. Andreas Schlie
Rechtsanwalt Fachanwalt für
Bau- und Architektenrecht

Volker Bartelt
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Steuerrecht

Knesebeckstraße 59-61
10719 Berlin

Tel.: 030 - 85 77 27 - 0
Fax: 030 - 85 72 88 14

www.rssb-notare.de
post@rssb-notare.de

Berlin, 05. Oktober 2023
Unser Zeichen: 23-00526 HR /jc
Sachbearbeiter: Frau Jana Christen
Telefondurchwahl: 35
Dok. Nr. 17568

Objekt Brüderstraße 4, 4 A in Brandenburg an der Havel
Teilungserklärung nach WEG vom 27.09.2023 (UVZ-Nr. R 413/2023)

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit überreiche ich anliegend

- eine beglaubigte Abschrift der vorstehenden Verhandlung

sowie

- die diesbezügliche Kostennote.

Die entsprechenden Grundbuchanträge habe ich gestellt und werde Sie über den weiteren Fortgang informieren.

Ich bitte um Ausgleich der in Anlage beigefügten Kostennote auf das dort benannte Konto.

Mit freundlichen Grüßen

Schröter, Notarvertreter

Beglaubigte Abschrift

Urkundenverzeichnis Nr. R 413/2023
(Diese Urkunde ist durchgehend einseitig beschrieben)

Verhandelt

zu Berlin am 27.09.2023

Vor dem Notar

Notar Holger Rickmann
Knesebeckstraße 59-61, 10719 Berlin

erschien heute:

[redacted]
geschäftsansässig Friedrichstraße 61, 10117 Berlin,
von Person bekannt, wobei eine Identifizierung nach dem GWG bei früherer Gelegenheit erfolgte.

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

I.

Der Erschienene erklärte vorab:

1. Ich gebe die nachfolgenden Erklärungen nicht im eigenen Namen ab, sondern als zur alleinigen Vertretung berechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der

   [redacted]
   mit Sitz in Berlin,
   (Amtsgericht Charlottenburg, HRB 177534 B)

   diese wiederum handelnd als alleinige und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite persönlich haftende Gesellschafterin für die

   Leila GmbH & Co. Winterstraße 10 KG
   mit Sitz in Berlin
   (Amtsgericht Charltotenburg, HRA 52727 B)

   - diese nachfolgend **Eigentümer** genannt -.

2. Der Notar bestätigt aufgrund der heutigen Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 177534 B und HRA 52727 B, dass die Gesellschaften als solche, der Erschienene und die persönlich haftende Gesellschafterin wie angegeben dort so eingetragen sind.

II.

Der Erschienene – handelnd wie angegeben - erklärte mit der Bitte um Beurkundung das Folgende:

Teilungserklärung

INHALTSVERZEICHNIS

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

I. Gegenstand der Teilungserklärung

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

   Brüderstraße 4 in Brandenburg, Flur 7, Flurstück 54, Gebäude- und Freifläche mit einer grundbuchlich angegeben Größe von 106 qm,

   Brüderstraße 4, 4 A, Neustädtische Heidestraße 54, Flur 7, Flurstück 55, Gebäude- und Freifläche mit einer grundbuchlich angegebenen Größe von 1207 qm,

   beide eingetragen unter einer laufenden Nummer im Grundbuch von Brandenburg des Amtsgerichts Brandenburg an der Havel Blatt 15960,

   - nachfolgend "**Teilungsgegenstand**" genannt -.

2. Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut.

II. Aufteilung

1. Der Eigentümer teilt hiermit gemäß § 8 WEG das Eigentum an dem unter Abschnitt I. näher bezeichneten Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung (Wohnungseigentum) verbunden ist.

2. Die Aufteilung des Grundstücks ergibt sich aus der dieser Teilungserklärung nach Verlesen als **Anlage 1** (1 Blatt) beigefügten Tabelle der Miteigentumsanteile, in der die Miteigentumsanteile jeweils in Tausenstel gerechnet sind. Dabei handelt es sich bei der mit den Nummern 1 bis 21 bezeichneten Einheiten um Wohnungseigentum und bei der mit der Nummer G1 bezeichneten Einheit um ein Teileigentum. Die Lage der Einheiten ergibt sich aus der Spalte „Lage im Gebäude" in der Anlage 1 in Verbindung mit den Plänen gemäß Ziff. 3. Auf die Anlage 1 wird Bezug genommen.

3. Für das Grundstück nach Abschnitt I. liegt die amtliche Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplänen der Stadt Brandenburg an der Havel, Der Oberbürgermeister, untere Bauaufsichtsbehörde, vom 20.04.2023, Aktenzeichen: 430-2023-1-ba, vor.

   Die Abgeschlossenheitsbescheinigung und die Aufteilungspläne lagen bei Beurkundung in Urschrift vor. Sie wurde verlesen bzw. - soweit es sich um Plänen handelt - dem Erschienenen zu Durchsicht vorgelegt und von diesem genehmigt. Auf diese wird verwiesen.

   Eine beglaubigte Abschrift des Textteils der Abgeschlossenheitsbescheinigung wird dieser Verhandlung als **Anlage 2/1 und 2/2** beigefügt, eine beglaubigte Abschrift der Pläne werden dieser Verhandlung als **Anlagen 2/3 bis 2/14** beigefügt. Die Aufteilungspläne haben im Original das Format 1:200 und sind daher nicht zur Beifügung zu dieser Urkunde geeignet. Die dieser Urkunde beigefügten Pläne sind verkleinert, so dass auch jeweils der angegebene Maßstab auf diesen Kopien nicht stimmt. Maßgeblich für den grundbuchlichen Vollzug ist ausschließlich die Abgeschlossenheitsbescheinigung in Urschrift nebst den dazugehörigen Aufteilungsplänen.

4. Für den Vollzug der Aufteilung maßgeblich ist das dem Grundbuchamt vorzulegende und vorgenannte grüngestempelte Exemplar der Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Plänen.

III. Grundbucherklärungen

Der Eigentümer bewilligt und beantragt,

a) die Teilung des Grundstücks in Wohnungseigentum gem. Abschnitt II. der Teilungserklärung und die Anlegung entsprechen der Grundbuchblätter;

b) gem. § 10 WEG die Eintragung der dieser Urkunde als **Anlage 3** beigefügten und verlesenen 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:

   Silvia Rüscher de Aronés
   Serda Immobilien & Arte Tectura Hausverwaltung
   Am Zeppelinpark 19-21, 13591 Berlin.

2. Die Verwalterbestellung erfolgt aufschiebend bedingt auf die Eintragung der ersten Eigentumsverschaffungsvormerkung für einen Ewerber im anzulegenden Grundbuch.

3. Die Verwalterbestellung erfolgt bis inklusive der zweiten ordentlichen Eigentümerversammlung, längstens aber für die Dauer von drei Jahren.

4. Der Eigentümer schließt namens der Gemeinschaft der Eigentümergemeinschaft den Verwaltervertrag mit dem Verwalter ab.

5. Die Vergütung für die notwendige Verwaltungstätigkeit ist im Verwaltervertrag vereinbart.

6. Zu den gesondert zu vergütenden Sonderleistungen gehören z.B. das Führen von Rechtsstreitigkeiten für die Eigentümergemeinschaft sowie Versammlungen außerhalb der üblichen Jahresversammlung.

7. Die Höhe der Vergütung für Sonderleistungen erfolgt nach Aufwand, soweit keine anderen Abreden getroffen wurden. Tätigkeiten der Verwaltung für den einzelnen Miteigentümer 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, die ermächtigt und bevollmächtigt sind, die Person der Bevollmächtigten zu benennen, sowie die Notariatsangestellten des beurkundenden Notars unter Verzicht auf deren persönliche Haftung, 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. Die Vollmacht gilt auch für materiell-rechtkliche Änderungen der Teilungserklärung, insbesondere Änderungen und Ergänzungen der Miteigentumsanteile wegen geänderter Architektenunterlagen, die Errichtung und spätere Änderung einer Gemeimschaftsordnung und Bestellung eines ersten WEG Verwalters und jeweils auch für alle anderen Erklärungen, die zur Erledigung von Beanstandungen des Grundbuchamtes erforderlich oder sonst nützlich sind. Die Vollmacht ist auch erteilt für eventuelle Anpassungen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung und die jeweilige Erklärung des Eigentümers, wonach die Abgeschlossenheitsbescheinigung in ihrer

jeweiligen Fassung für die Teilung nach WEG und die Bezugnahme in abzuschließenden Kaufverträgen maßgeblich ist.

4. Die Vollmacht erlischt 3 Jahre nach Vollzug der Teilung im Grundbuch oder nach Veräußerung (Eigentumsumschreibung) des letzten im Eigentum des Eigentümers stehenden WEG Eigentums auf dem Grundstück an einen Dritten.

   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.

5. Den Bevollmächtigten können Ausfertigungen erteilt werden.

VI. Abschriften, Kosten

1. Der Eigentümer beantragt die Erteilung von 1 begl. Abschrift und einer einfachen Abschrift dieser Verhandlung einschließlich sämtlicher Anlagen.

2. Der Grundstücks- und Gebäudewert wird mit 2.500.000,00 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 vom Notar vorgelesen, von dem Erschienenen genehmigt und von dem Erschienenen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben worden:

gez. Nico Wollenberg

gez. Rickmann, Notar

L.S.

Anlage A zur Urkunde des
Notars Holger Rickmann
UVZ Nr. R 413 / 2023

Aufteilung MEA – Miteigentumsanteile
Neustädtische Heidestraße 54, Brüderstraße 4, 4a
14776 Brandenburg an der Havel

Einheit Nr.	Lage (vom Treppenabsatz)		Nutzung	MEA 1.000
	Anschrift	Geschoss		
1	Neustädtische Heidestr. 54	EG links	Wohnen	51
2	Neustädtische Heidestr. 54	EG rechts	Wohnen	60
5	Neustädtische Heidestr. 54	1. OG links	Wohnen	53
6	Neustädtische Heidestr. 54	1. OG mitte	Wohnen	33
7	Neustädtische Heidestr. 54	1. OG rechts	Wohnen	36
13	Neustädtische Heidestr. 54	2. OG links	Wohnen	41
14	Neustädtische Heidestr. 54	2. OG mitte	Wohnen	43
15	Neustädtische Heidestr. 43	2. OG rechts	Wohnen	44
G1	Brüderstr. 4a	EG links	Gewerbe	71
8	Brüderstr. 4a	1. OG links	Wohnen	62
9	Brüderstr. 4a	1. OG rechts	Wohnen	45
16	Brüderstr. 4a	2. OG links	Wohnen	62
17	Brüderstr. 4a	2. OG rechts	Wohnen	46
21	Brüderstr. 4a	3. OG links	Wohnen	62
3	Brüderstr. 4	EG links	Wohnen	64
4	Brüderstr. 4	EG rechts	Wohnen	41
10	Brüderstr. 4	1. OG rechts	Wohnen	24
11	Brüderstr. 4	1. OG mitte	Wohnen	28
12	Brüderstr. 4	1.OG links	Wohnen	34
18	Brüderstr. 4	2. OG rechts	Wohnen	38
19	Brüderstr. 4	2. OG mitte	Wohnen	28
20	Brüderstr. 4	2. OG links	Wohnen	34
				1.000

Anlage 2/A zur Urkunde des
Notars Holger Rickmann
UVZ Nr. R 413 / 2023

Der Oberbürgermeister
- untere Bauaufsichtsbehörde -

STADT BRANDENBURG
AN DER HAVEL

Fachbereich
Bauen und Umwelt

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

Dienststelle/ Amt: Fachgruppe Bauaufsicht
Gebäude/ Zimmer: C109
PLZ/ Ort: 14770 Brandenburg an der Havel
Straße: Klosterstraße 14
Auskunft erteilt: Frau Baruth
Telefon: (03381) 58 6320 Telefax: (03381) 58 6304
Email: katharina.baruth@stadt-brandenburg.de
Im Impressum auf www.stadt-brandenburg.de ist der Empfang und Versand von elektronischen Nachrichten geregelt.

[redacted]
Friedrichstraße 61
10117 Berlin

EINGEGANGEN
27. APR. 2023

Brandenburg an der Havel 20.04.2023

Aktenzeichen: **430-2023-1-ba**
Grundstück: Brandenburg an der Havel, Neustädtische Heidestraße 54, Brüderstraße 4, 4a
Gemarkung: Brandenburg
Flur: 7 7
Flurstück: 54 55
Vorhaben: Abgeschlossenheitsbescheinigung für Wohnungseigentum

Bescheinigung

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

Az.: 430- 2023-1-ba

Auf Grund des beiliegenden Aufteilungsplans für das Grundstück in

Brandenburg an der Havel, Neustädtische Heidestraße 54, Brüderstraße 4, 4a

Gemarkung Brandenburg, Flur 7, Flurstücke 54 und 55

wird bescheinigt:

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

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

Anlage 2/2 zur Urkunde des
Notars Holger Rickmann
UVZ Nr. R 413 / 2023

20.04.2023
430-2023-1-ba

Der zu dieser Bescheinigung gehörende Aufteilungsplan (Bauzeichnungen), bestehend aus 12 Blatt, ist mit folgendem Vermerk versehen:

Aufteilungsplan – Az. 430-2023-1-ba

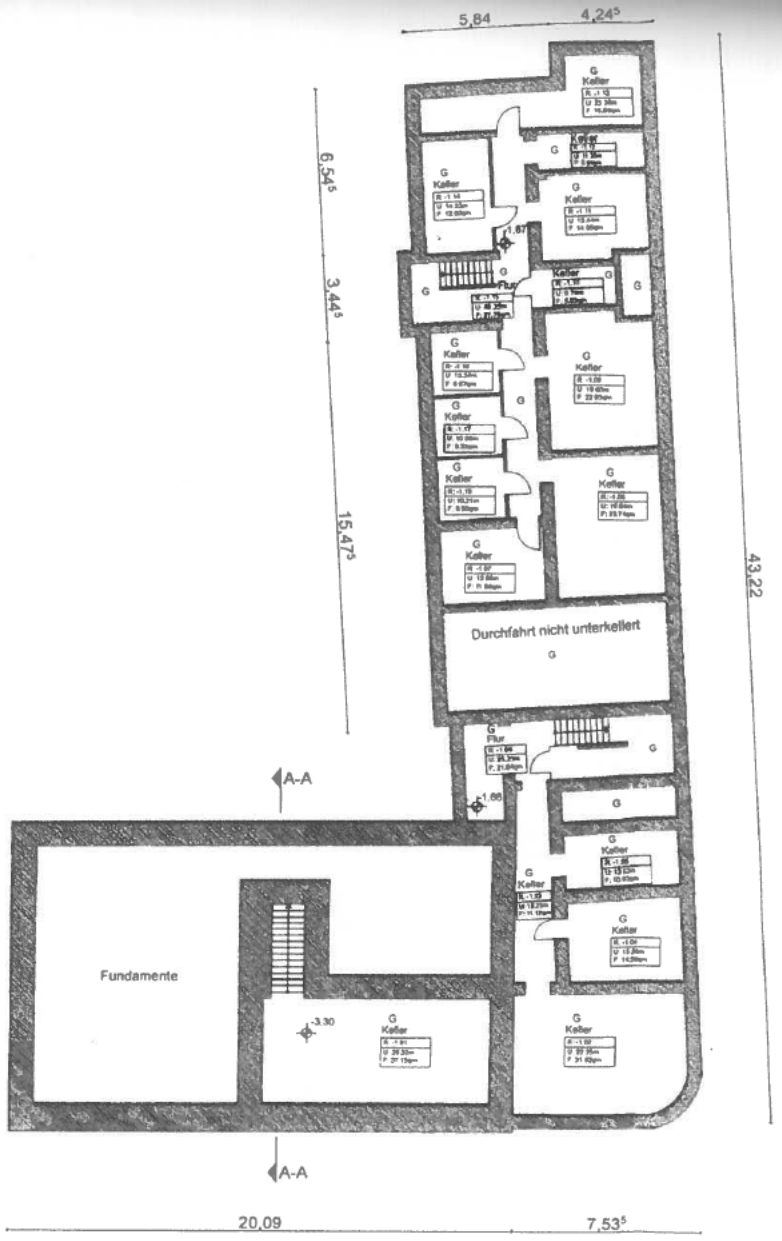
Zur Bescheinigung vom 20.APR.2023

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz
i.A.

Im Auftrag

Baruth
M.A.

Legende
G = Gemeinschaftseigentum
G1 = Gewerbe 1
1) = Wohnungseigentum
(die Wohnungseinheiten werden fortlaufend nummeriert)



Auflagenplan - AZ 430-2023-1-ba
Zur Bescheinigung vom 20. APR. 2023
Nach dem Wohnungseigentumsgesetz
i.A. Baum

N

Eingang 11. APR. 2023
AZ - Nr. 0430/23 1

H			
G			
F			
E			
D			
C			
B			
A	Abgeschlossenheitsplanung	31.03.2023	Sobhani
	ÄNDERUNG	DATUM	NAME

BAUVORHABEN:
Brüderstraße 4, 4a / Neustädtische Heidestraße 54
14776 Brandenburg an der Havel

INGENIEUR BUERO MATTHIAS ALM GmbH
FORCKENBECKSTRAßE 6-11
HAUS 201 A
14199 BERLIN
MAIL@INGENIEURBUERO-ALM.DE
WWW.INGENIEURBUERO-ALM.DE
T_+49 (0) 30 521 070 710
F_+49 (0) 30 521 070 713

BRANDENBURGISCHE INGENIEURKAMMER – BERATENDER INGENIEUR – M.Alm M.Eng. Mitglied 95880 Bauvorlageberechtigt

Matthias Alm (M.Eng.)
95880 Bauvorlageberechtigt

Unterschrift

Eigentümer

[redacted]

ABGESCHLOSSENHEITSPLANUNG

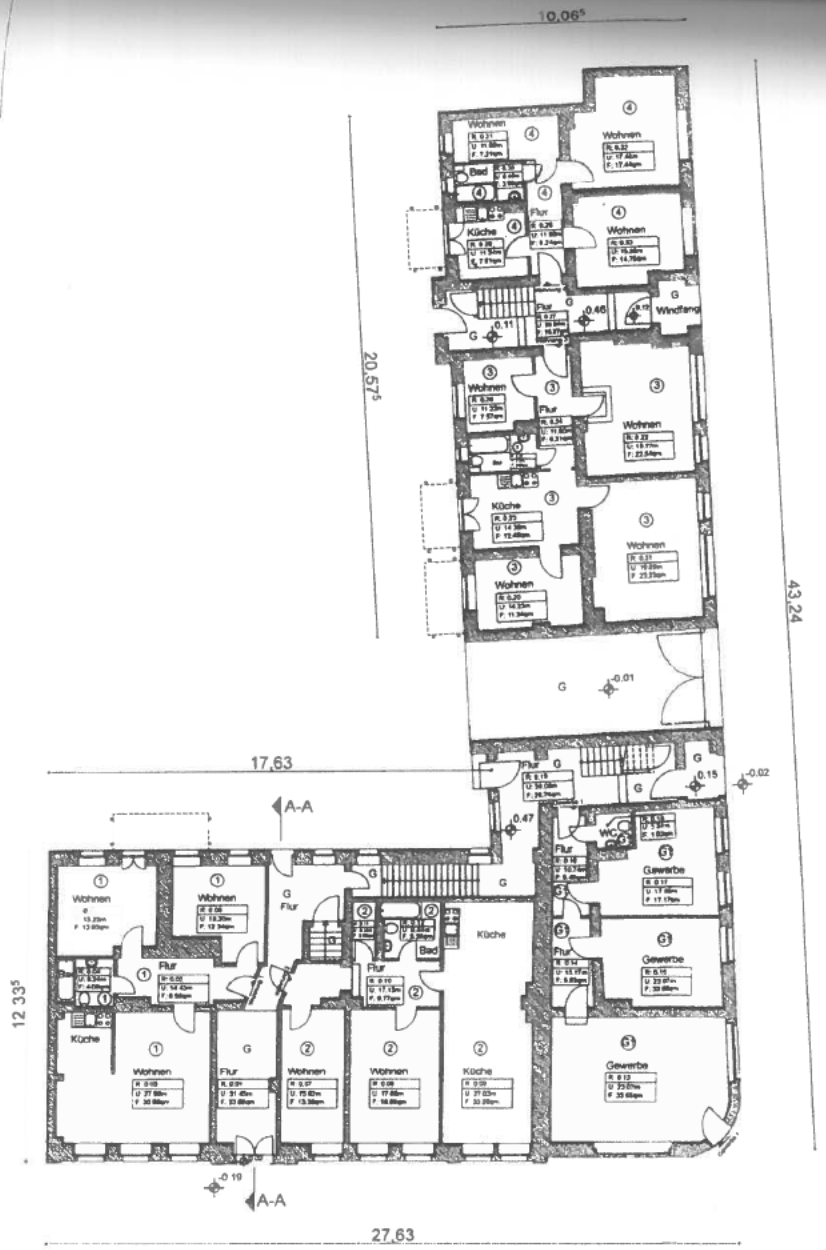
DARSTELLUNG:
Grundriss Kellergeschoss

KG

DATEI:	2023_03_24 Neustädtische Heidestraße 54 AB.pln		
PROJEKT-NR.:	MA_22_45_Neustädtische Heidestraße 54		
BEARBEITER:	Sobhani	DATUM:	31.03.2023
MASSSTAB:	1:200 (A3)	BLATT-NR.:	01

Anlage 2/3 zur Urkunde des Notars Holger Rickmann
UVZ Nr. R 443/2023

Legende
G = Gemeinschaftseigentum
G1= Gewerbe 1
(1) = Wohnungseigentum
(die Wohnungseinheiten werden fortlaufend nummeriert)



Aufteilungsplan - AZ 430-2023-1-ba
Die Bescheinigung vom 20. APR. 2023
Nach dem Wohnungseigentumsgesetz
i.A. [illegible]

N

Eing. 11. APR. 2023
AZ - Nr. 0430/23-1

0m 1m 2m

H			
G			
F			
E			
D			
C			
B			
A	Abgeschlossenheitsplanung	31.03 2023	Sobhani
	ÄNDERUNG	DATUM	NAME

BAUVORHABEN:
Brüderstraße 4, 4a / Neustädtische Heidestraße 54
14776 Brandenburg an der Havel

INGENIEUR BUERO MATTHIAS ALM GmbH

FORCKENBECKSTRASSE 6-7
HAUS 205 A
14199 BERLIN

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

T_+49 (0) 30 521 070 710
F_+49 (0) 30 521 070 733

BRANDENBURGISCHE INGENIEURKAMMER
BEERATENDER INGENIEUR
Mitglied 35680

☒ Matthias Alm (M.Eng.)
35680 Bauvorlageberechtigt

Unterschrift

Eigentümer

[redacted]

ABGESCHLOSSENHEITSPLANUNG

DARSTELLUNG:

Grundriss Erdgeschoss

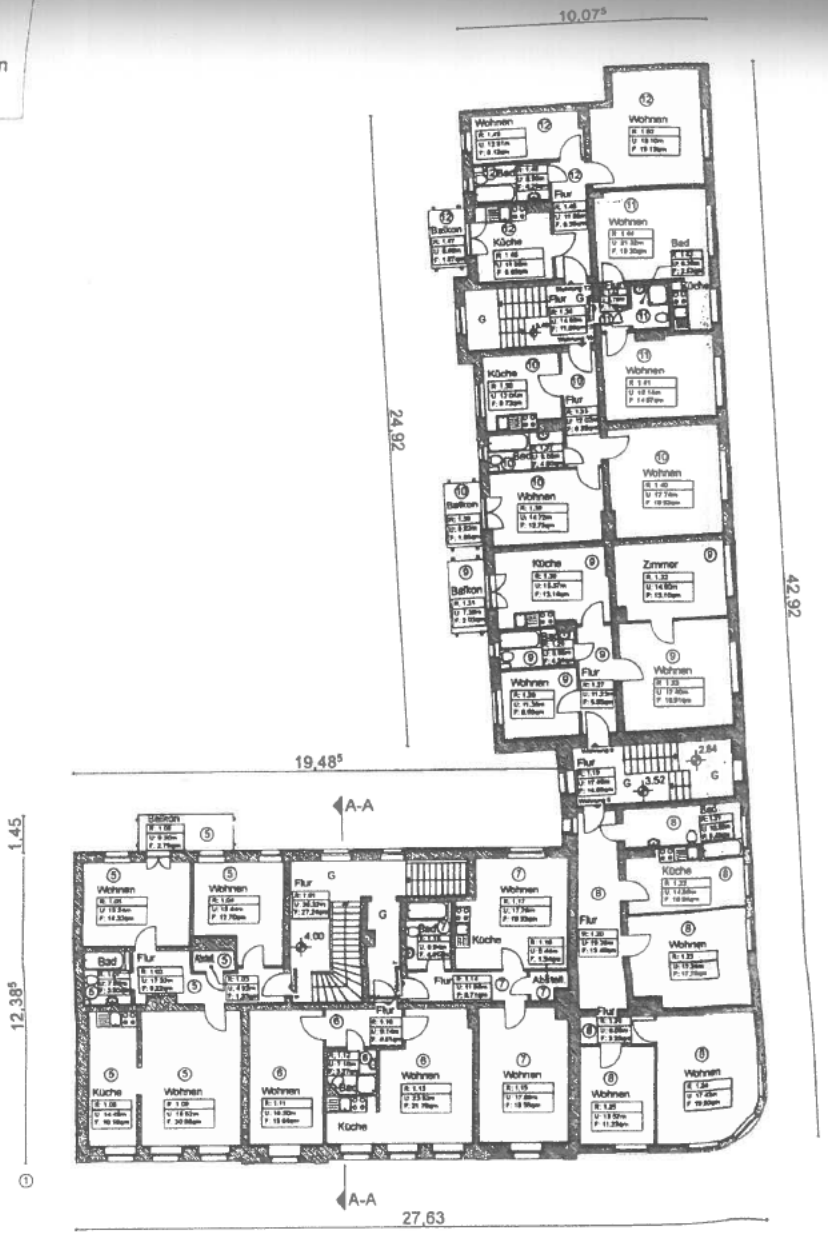
EG

DATEI:	2023_03_24 Neustädtische Heidestraße 54 AB.pln		
PROJEKT-NR.:	MA_22_45_Neustädtische Heidestraße 54		
BEARBEITER:	Sobhani	DATUM:	31.03.2023
MASSSTAB:	1:200 (A3)	BLATT-NR.:	02

Farbe
Gemeinschaftseigentum
Gewerbe 1
Wohnungseigentum
Wohnungseinheiten werden laufend nummeriert)

Eing. 11. APR. 2023

AZ - Nr. 0430/23



Bauteilungsplan - AZ 400-2023-1-ba
Zur Genehmigung vom 20. APR. 2023
Nach dem Wohnungseigentumsgesetz
i.A.

N

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

H			
G			
F			
E			
D			
C			
B			
A	Abgeschlossenheitsplanung	31.03.2023	Sobhani
	ÄNDERUNG	DATUM	NAME

BAUVORHABEN:

Brüderstraße 4, 4a / Neustädtische Heidestraße 54
14776 Brandenburg an der Havel

INGENIEUR BUERO MATTHIAS ALM GmbH

FORCKENBECKSTRAßE 9-11
HAUS 201 A
14199 BERLIN

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

T_+49 (0) 30 521 070 730
F_+49 (0) 30 521 070 713

Matthias Alm (M.Eng.)
95880 Baukammer

Ingenieurgesetz Ingenieurkammer Bau Beratender Ingenieur
M. Alm M.Eng.
Mitglied
95880
Bauvorlageberechtigt

Unterschrift

Eigentümer

[redacted]

ABGESCHLOSSENHEITSPLANUNG

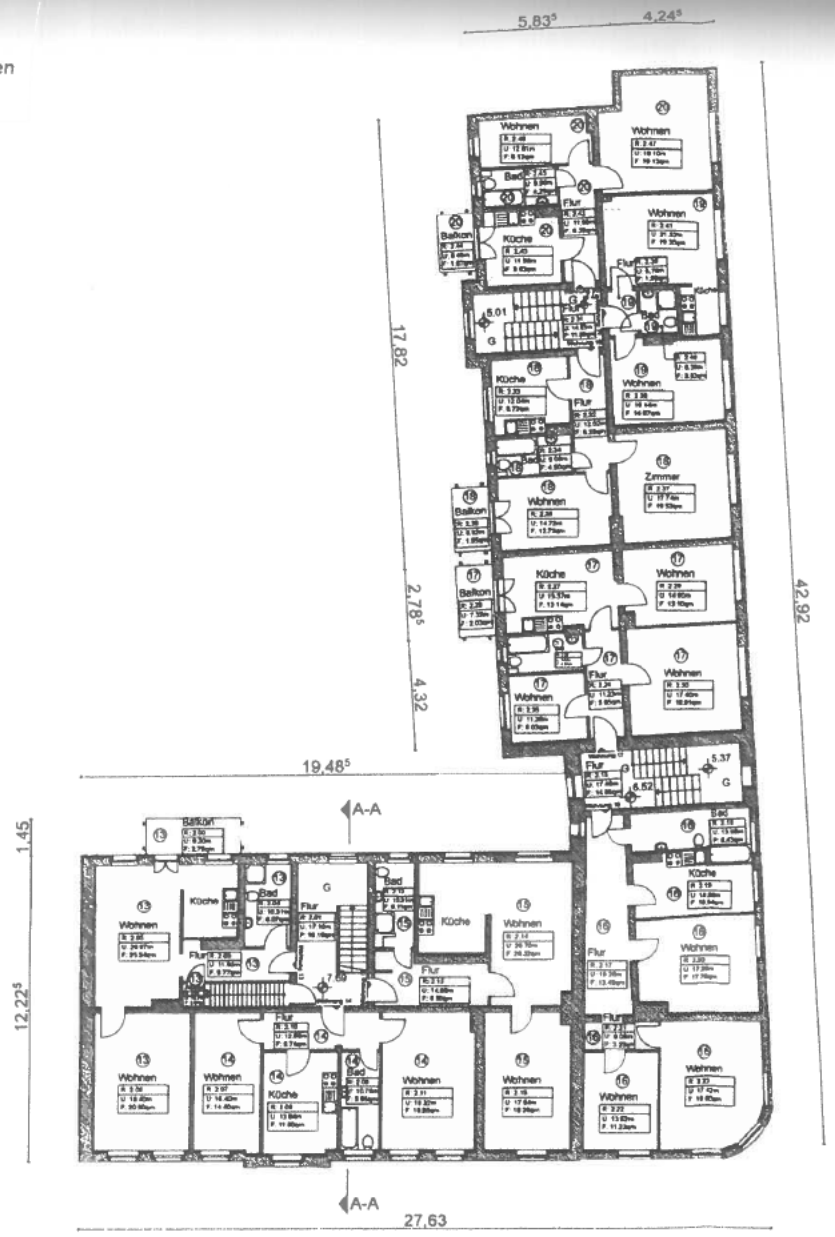
DARSTELLUNG:

Grundriss 1. Obergeschoss

1.OG

DATEI:	2023_03_24 Neustädtische Heidestraße 54 AB.pln		
PROJEKT-NR.:	MA_22_45_Neustädtische Heidestraße 54		
BEARBEITER:	Sobhani	DATUM:	31.03.2023
MASSSTAB:	1:200 (A3)	BLATT-NR.:	03

Legende
G = Gemeinschaftseigentum
G1 = Gewerbe 1
1) = Wohnungseigentum
(die Wohnungseinheiten werden fortlaufend nummeriert)



Bauvorlagenplan - AZ 430-2023-1-ba
Bescheinigung vom 20. APR. 2023
Nach dem Wohnungseigentumsgesetz
i.A. Baul

N

Eingang: 11. APR. 2023
AZ - Nr. 0430/23

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

H			
G			
F			
E			
D			
C			
B			
A	Abgeschlossenheitsplanung	31.03.2023	Sobhani
	ÄNDERUNG	DATUM	NAME

BAUVORHABEN:

Brüderstraße 4, 4a / Neustädtische Heidestraße 54
14776 Brandenburg an der Havel

INGENIEUR BUERO MATTHIAS ALM GmbH

FORCKENBECKSTRAßE 9-11
HAUS 201 A
14199 BERLIN

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

T_+49 (0) 30 521 070 730
F_+49 (0) 30 521 070 713

BAUINGENIEURWESENS INGENIEURKAMMER BERATENDER INGENIEUR
Sachverständigenbestellung
Matthias Alm (M.Eng.)
85680 Bauakademie

Unterschrift

Eigentümer

[redacted]

ABGESCHLOSSENHEITSPLANUNG

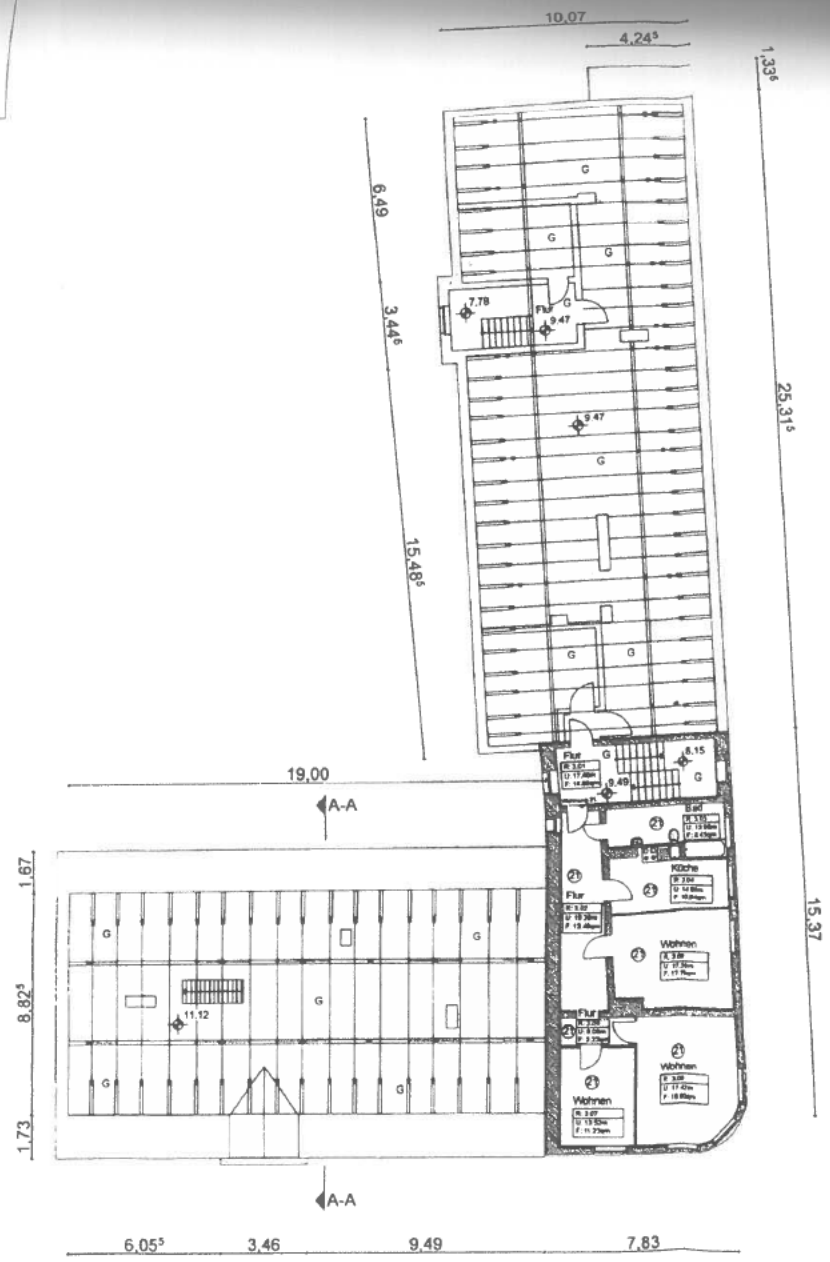
DARSTELLUNG:

Grundriss 2. Obergeschoss

2.OG

DATEI:	2023_03_24 Neustädtische Heidestraße 54 AB.pln		
PROJEKT-NR.:	MA_22_45_Neustädtische Heidestraße 54		
BEARBEITER:	Sobhani	DATUM:	31.03.2023
MASSSTAB:	1:200 (A3)	BLATT-NR.:	04

Legende:
G = Gemeinschaftseigentum
G1 = Gewerbe 1
= Wohnungseigentum
(die Wohnungseinheiten werden fortlaufend nummeriert)



Aufteilungsplan - AZ 430-2023-1-ba
Zur Bescheinigung vom 11.APR. 2023
Nach dem Wohnungseigentumsgesetz
i.A. Berth

N

Eing.: 11. APR. 2023
AZ - Nr.: 0430/23

H			
G			
F			
E			
D			
C			
B			
A	Abgeschlossenheitsplanung	31.03.2023	Sebhan
	ÄNDERUNG	DATUM	NAME

BAUVORHABEN:

Brüderstraße 4, 4a / Neustädtische Heidestraße 54
14776 Brandenburg an der Havel

INGENIEUR BUERO MATTHIAS ALM GmbH

FORCKENBECKSTRAßE 9-17
HAUS 201 A
14199 BERLIN

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

T_+49 (0) 30 521 070 710
F_+49 (0) 30 521 070 713

☒ Matthias Alm (M.Eng.)
05860 Baukammer

MÄRKISCHE INGENIEURKAMMER
BEKÄTENDER INGENIEUR
Bauvorlageberechtigt
Alm Matthias
Mitglied
05860

Unterschrift

Eigentümer

[redacted]

ABGESCHLOSSENHEITSPLANUNG

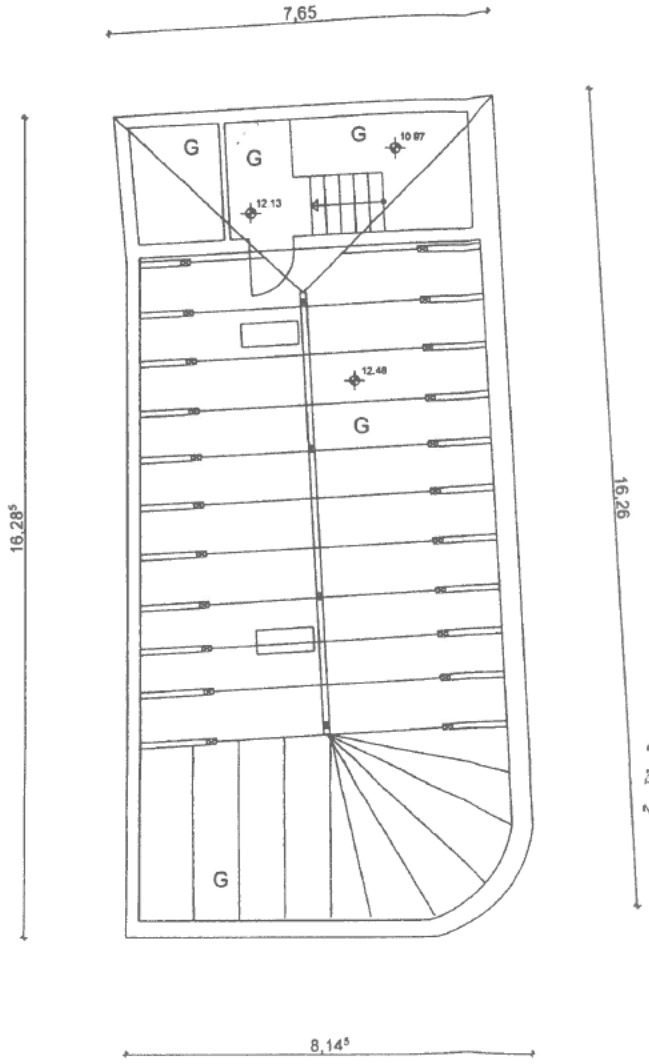
DARSTELLUNG:

Grundriss 3. Obergeschoss

3.OG

DATEI:	2023_03_24 Neustädtische Heidestraße 54 AB.pln		
PROJEKT-NR.:	MA_22_45_Neustädtische Heidestraße 54		
BEARBEITER:	Sebhan	DATUM:	31.03.2023
MASSSTAB:	1:200 (A3)	BLATT-NR.:	05

Legende
G = Gemeinschaftseigentum
G1= Gewerbe 1
(1) = Wohnungseigentum
(die Wohnungseinheiten werden fortlaufend nummeriert)



Aufteilungsplan - AZ 430-2023-1-ba
Zur Bescheinigung vom 20. APR. 2023
Nach dem Wohnungseigentumsgesetz
i.A.

N

Eing. 11. APR. 2023
AZ - Nr. 0430/23

H			
G			
F			
E			
D			
C			
B			
A	Abgeschlossenheitsplanung	31.03.2023	Sobhani
	ÄNDERUNG	DATUM	NAME

BAUVORHABEN:
Brüderstraße 4, 4a / Neustädtische Heidestraße 54
14776 Brandenburg an der Havel

INGENIEUR BUERO MATTHIAS ALM GmbH

FORCKENBECKSTRAßE 9-11
HAUS 201 A
14199 BERLIN

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

T_+49 (0) 30 521 070 710
F_+49 (0) 30 521 070 713

Matthias Alm (M.Eng.)
95680 Baukammer

BRANDENBURGISCHE INGENIEURKAMMER
Bauvorlageberechtigter
BEÄTENDER INGENIEUR
Matthias Alm M.Eng.
95680

Unterschrift

Eigentümer

[redacted]

ABGESCHLOSSENHEITSPLANUNG

DARSTELLUNG:

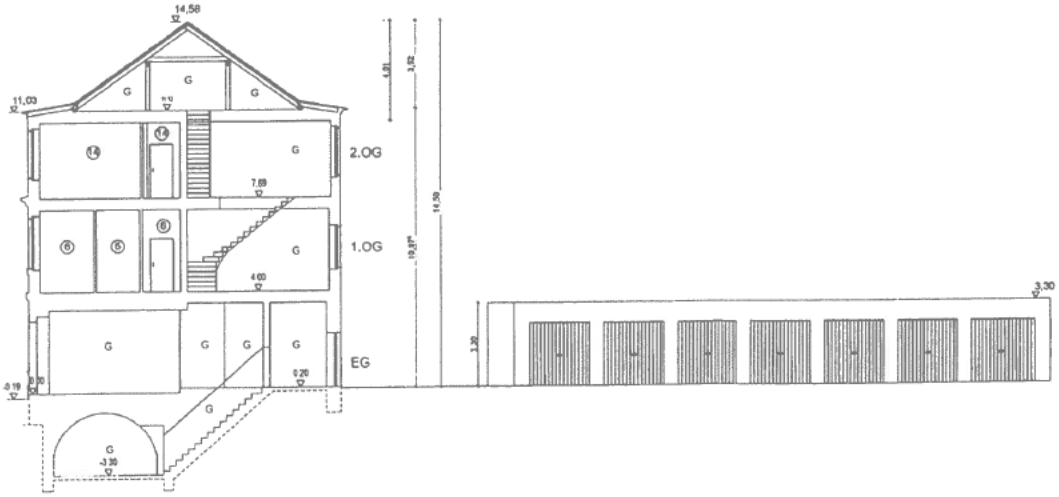
Grundriss Dachgeschoss

DG

DATEI:	2023_03_24 Neustädtische Heidestraße 54 AB.pln		
PROJEKT-NR.:	MA_22_45_Neustädtische Heidestraße 54		
BEARBEITER:	Sobhani	DATUM:	31.03.2023
MASSSTAB:	1:100 (A3)	BLATT-NR.:	06

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

Eing.: 11. APR. 2023
AZ - Nr.: 0430/23



Aufteilungsplan - AZ. 430-2023-1-ba
Zur Bescheinigung vom 20. APR. 2023
Nach dem Wohnungseigentumsgesetz
i.A. Böhmer

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

H			
G			
F			
E			
D			
C			
B			
A	Abgeschlossenheitsplanung	31.03.2023	Sobhani
	ÄNDERUNG	DATUM	NAME

BAUVORHABEN:
Brüderstraße 4, 4a / Neustädtische Heidestraße 54
14776 Brandenburg an der Havel

INGENIEUR BUERO MATTHIAS ALM GmbH

FORCKENBECKSTRAAE 9-11
HAUS 301 A
14199 BERLIN

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

T_+49 (0) 30 521 070 710
F_+49 (0) 30 521 070 711

Matthias Alm (M.Eng.)
55880 Bauvermesser

BRANDENBURGISCHE INGENIEURKAMMER
BEERDIGTENDER INGENIEUR
M.Alm M.Eng.
Mitglied
55880
Unterschrift

Eigentümer
[redacted]

ABGESCHLOSSENHEITSPLANUNG

DARSTELLUNG:
Schnitt A-A

SN A

DATEI:	2023_03_24 Neustädtische Heidestraße 54 AB.pln		
PROJEKT-NR.:	MA_22_45_Neustädtische Heidestraße 54		
BEARBEITER:	Sobhani	DATUM:	31.03.2023
MASSSTAB:	1:200 (A3)	BLATT-NR.:	07

Legende
G = Gemeinschaftseigentum
G1= Gewerbe 1
(1)= Wohnungseigentum
(die Wohnungseinheiten werden fortlaufend nummeriert)

Auflagenplan - AZ 430-2023-1-ba
Zur Bescheinigung vom 20. APR. 2023
Nach dem Wohnungseigentumsgesetz
i.A. Röhl

Eingang 11. APR. 2023
AZ - Nr. 0430/23

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

H			
G			
F			
E			
D			
C			
B			
A	Abgeschlossenheitsplanung	31.03.2023	Sohhani
	ÄNDERUNG	DATUM	NAME

BAUVORHABEN:
Brüderstraße 4, 4a / Neustädtische Heidestraße 54
14776 Brandenburg an der Havel

INGENIEUR BUERO MATTHIAS ALM GmbH
FORCKENBECKSTRAßE 9-17
HAUS 201 A
14199 BERLIN
MAIL@INGENIEURBUERO-ALM.DE
WWW.INGENIEURBUERO-ALM.DE
T_+49 (0) 30 521 070 710
F_+49 (0) 30 521 070 713

☒ Matthias Alm (M.Eng.)
95880 Baukammer

BRANDENBURGISCHE INGENIEURKAMMER
Mitglied 95880
Bauvorlageberechtigt
BEFÄTIGENDER INGENIEUR

Unterschrift

Eigentümer

[redacted]

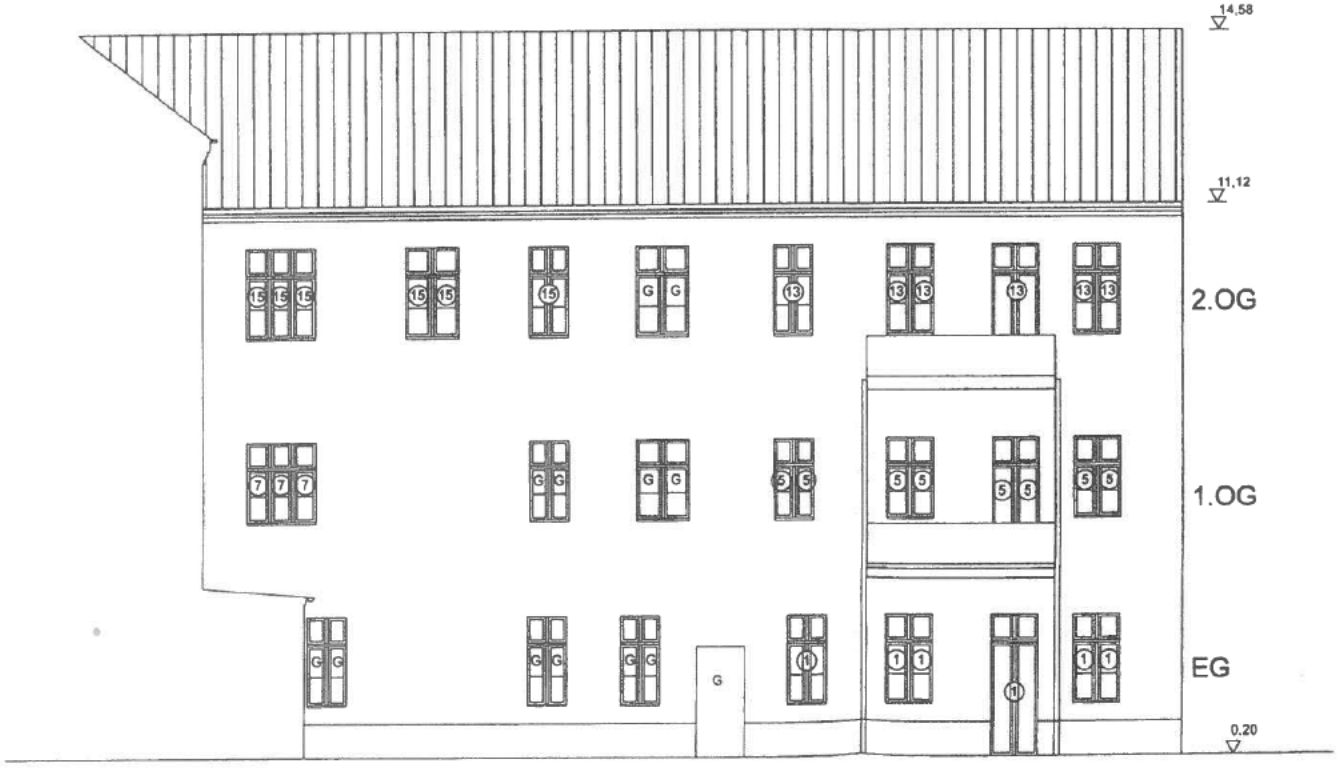
ABGESCHLOSSENHEITSPLANUNG

DARSTELLUNG:
Ansicht Süd Ost

AN SO

DATEI:	2023_03_24 Neustädtische Heidestraße 54 AB.pln		
PROJEKT-NR.:	MA_22_45_Neustädtische Heidestraße 54		
BEARBEITER:	Sohhani	DATUM:	31.03.2023
MASSSTAB:	1:100 (A3)	BLATT-NR.:	08

Legende
G = Gemeinschaftseigentum
G1= Gewerbe 1
(1) = Wohnungseigentum
(die Wohnungseinheiten werden fortlaufend nummeriert)



Aufteilungsplan - AZ. 430-1823-1-ba
Zur Bescheinigung vom 20. APR. 2023
Nach dem Wohnungseigentumsgesetz
i.A. KBaul

Eingg. 11. APR. 2023
AZ - Nr.: 0430/23

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

H			
G			
F			
E			
D			
C			
B			
A	Abgeschlossenheitsplanung	31.03.2023	Sobhani
	ÄNDERUNG	DATUM	NAME

BAUVORHABEN:
Brüderstraße 4, 4a / Neustädtische Heidestraße 54
14776 Brandenburg an der Havel

INGENIEUR BUERO MATTHIAS ALM GmbH
FORCKENBECKSTRAÑE 9-11
HAUS 201 A
14199 BERLIN
MAIL@INGENIEURBUERO-ALM.DE
WWW.INGENIEURBUERO-ALM.DE
T_+49 (0) 30 521 070 710
F_+49 (0) 30 521 070 713

BRANDENBURGISCHE INGENIEURKAMMER – BERATENDER INGENIEUR – Arbeitsgebietsnr. 95 Mitglied
Matthias Alm (M.Eng.)
95880 Baukammer
Unterschrift

Eigentümer
[redacted]

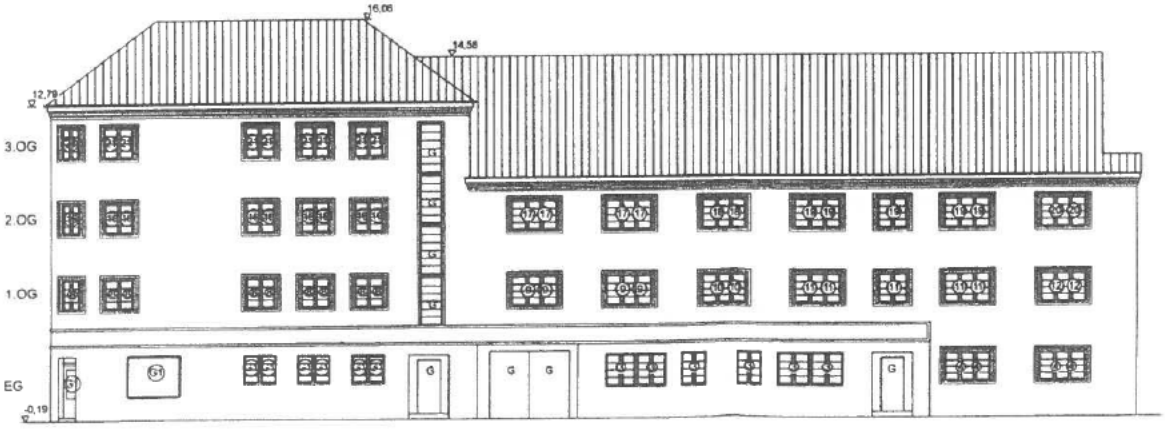
ABGESCHLOSSENHEITSPLANUNG

DARSTELLUNG:
Ansicht Nord West

AN NW

DATEI:	2023_03_24 Neustädtische Heidestraße 54 AB.pln		
PROJEKT-NR.:	MA_22_45_Neustädtische Heidestraße 54		
BEARBEITER:	Sobhani	DATUM	31.03.2023
MASSSTAB:	1:100 (A3)	BLATT-NR.:	09

Legende
G = Gemeinschaftseigentum
G1= Gewerbe 1
(1)= Wohnungseigentum
(die Wohnungseinheiten werden fortlaufend nummeriert)



Auflagenplan - AZ. 430-2023-1-ba
Zur Bescheinigung vom 20. APR. 2023
Nach dem Wohnungseigentumsgesetz
i.A.

11. APR. 2023
AZ.-Nr.: 0430/23

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

H			
G			
F			
E			
D			
C			
B			
A	Abgeschlossenheitsplanung	31.03.2023	Sobhani
	ÄNDERUNG	DATUM	NAME

BAUVORHABEN:
Brüderstraße 4, 4a / Neustädtische Heidestraße 54
14776 Brandenburg an der Havel

INGENIEUR BUERO MATTHIAS ALM GmbH

FORCKENBECKSTRAßE 9-11
HAUS 201 A
14199 BERLIN

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

T_+49 (0) 30 521 070 710
F_+49 (0) 30 521 070 711

☒ Matthias Alm (M.Eng.)
95880 Bauleitmitt

Unterschrift

Eigentümer

[redacted]

ABGESCHLOSSENHEITSPLANUNG

DARSTELLUNG:

Ansicht Nord Ost

AN NO

DATEI:	2023_03_24 Neustädtische Heidestraße 54 AB.pln		
PROJEKT-NR.:	MA_22_45_Neustädtische Heidestraße 54		
BEARBEITER:	Sobhani	DATUM:	31.03.2023
MASSSTAB:	1:200 (A3)	BLATT-NR.:	10

Legende
G = Gemeinschaftseigentum
G1= Gewerbe 1
(1) = Wohnungseigentum
(die Wohnungseinheiten werden fortlaufend nummeriert)
—— Grundstücksgrenze

Aufteilungsplan - AZ. 430-2023-1-ba
Zur Bescheinigung vom 28. APR. 2023
Nach dem Wohnungseigentumsgesetz
i.A. Kbauer

N

AZ: N 0430/23

H			
G			
F			
E			
D			
C			
B			
A	Abgeschlossenheitsplanung	31.03.2023	Sobhani
	ÄNDERUNG	DATUM	NAME

BAUVORHABEN:
Brüderstraße 4, 4a / Neustädtische Heidestraße 54
14776 Brandenburg an der Havel

INGENIEUR BUERO MATTHIAS ALM GmbH
FORCKENBECKSTRASE 9-11
HAUS 201 A
14199 BERLIN
MAIL@INGENIEURBUERO-ALM.DE
WWW.INGENIEURBUERO-ALM.DE
T_+49 (0) 30 521 070 710
F_+49 (0) 30 521 070 713
Matthias Alm (M.Eng.)
95880 Baukammer

BRANDENBURGISCHE INGENIEURKAMMER
BEFÄHIGTER INGENIEUR
Unterschrift

Eigentümer
[redacted]

ABGESCHLOSSENHEITSPLANUNG

DARSTELLUNG:
Lageplan

LP

DATEI:	2023_03_24 Neustädtische Heidestraße 54 AB.pln
PROJEKT-NR.:	MA_22_45_Neustädtische Heidestraße 54
BEARBEITER: Sobhani	DATUM: 31.03.2023
MASSSTAB: 1:200 (A3)	BLATT-NR.: 12

Stadt Brandenburg an der Havel
Oberbürgermeister
Fachbereich Bauen und Umwelt
Fachgruppe Bauaufsicht
Klosterstraße 14
14770 Brandenburg an der Havel

Anlage 3

Gemeinschaftsordnung

BESTIMMUNG

§ 1 Begriffsbestimmungen

§ 2 Allgemeine Regelungen

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

§ 4 Sondernutzungsrechte

§ 5 Nutzungsregelungen

§ 6 Nutzungsänderungen

§ 7 Nutzungsbeschränkungen

§ 8 Vermietung von Sondereigentumseinheiten

§ 9 Veräußerung von Sondereigentumseinheiten

§ 10 Mehrheit von Miteigentümern, abwesende oder unbekannte Miteigentümer

§ 11 Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung

§ 12 Bauliche und grundbuchliche Veränderungen des Gebäudes

§ 13 Wiederaufbau

§ 14 Verteilung der Lasten und Kosten

§ 15 Erhaltungsrücklage, Hausgeld

§ 16 Verwalter

§ 17 Verwaltungsbeirat

§ 18 Wirtschaftsplan und Abrechnung

§ 19 Eigentümerversammlung

§ 20 Änderungen

§ 1 Begriffsbestimmungen

(1) Nach den gesetzlichen Vorschriften ist **Teileigentum** das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

(2) Nach den gesetzlichen Vorschriften ist Wohnungseigentum das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

(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) 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**.

§ 2 Allgemeine Regelungen

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

(2) Die Gemeinschaft führt die Bezeichnung

"Wohnungseigentümergemeinschaft Neustädtische Heidestraße 54/Brüderstraße 4/Brüderstraße 4a"

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 Miteigentümer als Verband auch alleiniger Träger von gesondertem Verwaltungsvermögen. An diesem Verbandsvermögen stehen den einzelnen Eigentümern 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 Miteigentümer zueinander und die Verwaltung nach den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes.

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

(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 Teileigentümers 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) evtl. vorhandene Durchlauferhitzer;

l) das Türkommunikationsmodul von der Abzweigung der gemeinsamen Hauptleitung an;

(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, Büroeingangstüren 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) Be- und Entlüftungseinrichtungen,

ff) Fernseh- (Kabel-) anlagen;

gg) die Leitungen und Steuerungseinrichtungen der zentralen Alarmeinrichtungen, auch soweit sie innerhalb eines Sondereigentums liegen;

h) die Aufzugsanlagen;

i) die Verbundfenster bzw. Mehrfachverglasung einschließlich des inneren Rahmens und der Glasflächen.

(4) Das Vermögen der Gemeinschaft der Teileigentümer als einem teilrechtsfähigen Verband besteht insbesondere aus:

a) den gemeinschaftlichen Geldern wie etwa der Erhaltungsrücklage und sonstigen Guthaben;

b) sämtlichen Ansprüchen und Rechten der Gemeinschaft der Eigentümer gegenüber einzelnen Teileigentümern und Dritten;

c) sonstigem Vermögen der Gemeinschaft der Teileigentümer.

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) Es werden Sondernutzungsrechte an Garagenplätzen gebildet, deren Lage und Größe sich aus den als **Anlage 4** beigefügten „Sondernutzungsplan" ergibt, dort bezeichnet mit SNR GA1 bis GA7.

(2) Der aufteilende Eigentümer, die Leila GmbH & Co. Winterstraße 10 KG ist berechtigt, durch notariell beurkundete oder beglaubigte Erklärung die in dem als Anlage 4 beigefügten Sondernutzungsplan mit SNR GA1 bis SNR GA7 gekennzeichneten Garagenplätze den Eigentümern der Sondereigentumseinheiten Nr. 1 bis 21 sowie G1 zur alleinigen, unentgeltlichen und ausschließlichen Nutzung zuzuordnen und die Eintragung der Zuordnung im Grundbuch zu bewirken.

(3) Unter der aufschiebenden Bedingung, dass der zur jeweiligen Sondernutzung des Garagenplatzes allein berechtigte Sondereigentümer in vorstehender Form bestimmt wird, sind die jeweils anderen Sondereigentümer von der Nutzung dieses Garagenplatzes ausgeschlossen und haben die unentgeltliche Sondernutzung zu dulden.

(4) Das vorstehend geregelte Recht der Zuordnung des aufteilenden Eigentümers erlischt mit Veräußerung (Eigentumswechsel) der letzten Sondereigentumseinheit durch den aufteilenden Eigentümer.

(5) Es werden folgende Sondernutzungsrechte an Gartenflächen gebildet, wobei wegen der Lage auf den dieser Urkunde nach Durchsicht genehmigten und als **Anlage 4** beigefügten Sondernutzungsplan Bezug genommen wird:

An den Gartenflächen, welche in dem Plan „Sondernutzunsgrecht" als SNR 1 (gitter schraffiert), SNR 3 (diagonal mit einer Doppellinie schraffiert) und SNR 4 (diagonal mit einer einfachen Linie schraffiert), bezeichnet und wie in den vorstehenden Klammern dargestellt markiert sind und wie folgt zugewiesen werden:

SNR 1 dem Sondereigentum der WEG Einheit 1
SNR 3 dem Sondereigentum der WEG Einheit 3
SNR 4 dem Sondereigentum der WEG Einheit 4

(6) Für die hier genannten Sondernutzungsrechte wird der Gebrauch des davon betroffenen gemeinschaftlichen Eigentums dergestalt geregelt, dass den sondernutzungsberechtigten WEG Eigentümern das Recht zusteht, diese Teile des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer zu nutzen.

(7) Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte darf jedoch den Charakter des Nutzungsgegenstandes nicht verändern. Die Nutzung ist nur in dem durch diese Zweckbestimmung gesetzten Rahmen zulässig.

(8) Die den Sondernutzungsrechten SNR 1, SNR 3 und SNR 4 unterfallenden Flächen dürfen als Freizeit- und Erholungsflächen sowie Ziergarten genutzt werden. In diesem Rahmen ist eine Begrünung durch Rasen sowie eine Gestaltung durch Pflanzen und andere gärtnerische Mittel zulässig. Die Sondernutzungsberechtigten sind jeweils befugt, den räumlichen Bereich ihres Sondernutzungsrechts durch Hecken zu umfrieden, maximal bis zu einer Höhe von 1,5 m. Sie sind weiterhin berechtigt, Zugangsmöglichkeiten vom Sondereigentum ihrer Einheiten zu den Gartenflächen zu errichten und zu unterhalten und dabei in das Gemeinschaftseigentum einzugreifen.

Sie sind auch berechtigt, die den Sondernutzungsrechten unterfallenden Flächen jeweils vollständig als Terrasse zu nutzen und diese mit jedwedem Bodenbelag zu befestigen.

Sie sind ferner berechtigt, an den Seiten der Sondernutzungsflächen jeweils einen seitlichen Sichtschutz über die gesamte Tiefe der Sondernutzungsflächen und bis zu einer Höhe von 2 Metern zu errichten.

(9) 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.

(10) 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. Hinsichtlich der Garagen gilt dies auch für das jeweilige Garagentor sowie das jeweilige Garagengebäude.

(11) Im Kellergeschoss befinden sich Abstellräume, wie sie sich aus dem Aufteilungsplänen (Anlage2) Kellergeschoss ergeben. Diese stehen im Gemeinschaftseigentum.

Im Dachgeschossbereich des 3. OG (Aufgang Brüderstraße 4a) werden weitere Abstellräume durch den teilenden Eigentümer errichtet.

Jeder Sondereigentümer hat Anspruch auf dauerhafte Zuweisung eines Kellerabteiles bzw. Abstellraumes zu seinem Sondereigentum zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung durch den jeweiligen Sondereigentümer bzw. dessen Mieter. Der Anspruch umfasst jedoch nicht eine bestimmte Größe oder Lage. Die Zuweisung erfolgt durch schriftliche Erklärung des WEG-Verwalters gegenüber dem jeweiligen Sondereigentümer. Der Verwalter hat eine Abschrift seiner Zuweisungserklärung zur besseren Nachvollziehbarkeit zu der Beschlusssammlung der Wohnungseigentümergemeinschaft zu nehmen. Es wird klargestellt, dass durch die Zuweisung kein Sondernutzungsrecht im Rechtssinne begründet wird.

Der Verwalter hat bei der Zuweisung darauf zu achten, dass die Kellerabteile/ Abstellräume wohnungsnah zugewiesen werden.

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

§ 5 Nutzungsregelungen

(1) Die Wohnungen dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken benutzt werden.

(2) 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.

(3) 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.

(4) Wird die Zustimmung erteilt, darf der jeweilige Eigentümer der Wohnung 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.

(5) 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.

(6) Verweigert der Verwalter die Einwilligung, erteilt er sie unter Auflagen oder widerruft er sie, so kann seine Entscheidung durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung der gesamten Wohnungseigentümergemeinschaft korrigiert werden.

(7) 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 jeweiligen Eigentümer sämtlicher WEG Einheiten im Erdgeschoss sind **ohne Zustimmung** der übrigen Wohnungseigentümer berechtigt, ihr Wohnungs- oder Teileigentum in Teil- oder Wohnungseigentum und so gebildetes Teil- oder Wohnungseigentum wiederum in Wohnungs- oder Teileigentum umzuwandeln. Dieses Recht kann auch mehrfach ausgeübt werden. Jeder Eigentümer ist bevollmächtigt und berechtigt, namens aller anderen Eigentümer die zur Berichtigung der Bestandsverzeichnisse in diesem Zusammenhang notwendigen Erklärungen abzugeben und Anträge auf Erteilung geänderter bzw. ergänzter Abgeschlossenheitsbescheinigung abzugeben und entgegenzunehmen.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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 Aufstellen von Kompostern, von Gartenschuppen und anderen Aufbauten sowie von Wäschetrocknern (sog. Wäschespinnen u. ä.) ist nicht gestattet. Dies gilt auch im Bereich von Sondernutzungsrechten.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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.

(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) Die Anbringung **privater Antennen- oder Satellitenanlagen** für Rundfunk, Fernsehen und Amateurfunk an gemeinschaftlichen Bauteilen ist nicht zulässig.

(8) 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.

(9) Ausdrücklich unzulässig in jeder Einheit sind jegliche Spiel-, Wett- und/ oder Betriebe mit Bezug zum Rotlichtmilieu gleich welcher konkreten Ausgestaltung. § 5 Abs. 1 und 2 bleiben unberührt.

(9) 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 nicht der Zustimmung des Verwalters; sie ist dem Verwalter durch Überlassung einer Kopie oder eines Scans des Veräußerungsvertrages unverzüglich anzuzeigen.

(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.

(3) 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, Wechsel im Wohnungseigentum

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

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

Soweit und solange eine solche Vollmacht dem Verwalter nicht vorliegt, gelten Erklärungen gegenüber einem Angehörigen der Personengemeinschaft als gegenüber der Personengemeinschaft abgegeben.

Erklärungen eines oder gegenüber einem Angehörigen der Personenmehrheit wirken für und wider die Personenmehrheit.

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

(2) Hat ein Wohnungseigentümer seinen Wohnsitz im Ausland oder ist er von seinem inländischen Wohnsitz mehr als drei Monate abwesend, ist er ebenfalls verpflichtet, eine im Inland wohnende Person nach den unter Ziff. 1 genannten Vorgaben zur Wahrnehmung seiner aus dem Wohnungseigentum resultierenden Rechte und Pflichten zu ermächtigen.

(3) Zustellungen sind stets wirksam, wenn sie an die dem Verwalter zuletzt mitgeteilte Adresse erfolgen.

(4) Wechseln die Inhaber eines Wohnungseigentums auf andere Weise als durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung, so gilt der bisherige Wohnungseigentümer solange als ermächtigt, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte wahrzunehmen und insbesondere auch Zustellungen entgegenzunehmen, bis dem Verwalter der Eigentumswechsel durch einen beglaubigten Grundbuchauszug oder sonst angemessen nachgewiesen oder aufgrund sonstiger Umstände bekannt ist. Solange dieser Nachweis nicht vorliegt, wird der bisherige Wohnungseigentümer zur Eigentümerversammlung geladen.

Der bisherige Wohnungseigentümer haftet der Wohnungseigentümergemeinschaft auch für die bis zu diesem Zeitpunkt (Nachweis des Eigentumswechsels) entstehenden Lasten einschließlich der fälligen Wohngeldvorauszahlungen.

Andererseits haften neue Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergemeinschaft für Leistungsrückstände der Voreigentümer und zwar ohne Rücksicht auf die Art und Weise des Eigentumserwerbes, ausgenommen nur der Erwerb durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung.

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

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

Der bisherige Eigentümer kann bei Veräußerung nicht verlangen, dass die Instandhaltungsrücklage auseinandergesetzt und ihm sein Anteil ausbezahlt wird.

Sämtliche vom bisherigen Eigentümer geleisteten Rücklagebeiträge wirken im Verhältnis zur Eigentümergemeinschaft für den Rechtsnachfolger.

§ 11 Erhaltung und Erneuerung

(1) Die Erhaltung sowie Erneuerung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt grundsätzlich der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und wird vom Verwalter durchgeführt. Die Kosten tragen die Sondereigentümer im Verhältnis der tatsächlich vorhandenen Wohn- und Nutzfläche (ohne Einbeziehung der Terrassen und Balkone) zueinander, soweit nicht nach dieser Gemeinschaftsordnung etwas anderes gilt. Die Durchführung der Erhaltung obliegt dem Verwalter.

(2) Zur Erhaltung 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 und zu erhalten, soweit nicht nach dieser Gemeinschaftsordnung etwas anderes gilt.

(3) Die Erhaltung 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 die Wohnungseingangstüren und die Terrassenbelege im Erdgeschoss. Diese Aufzählung ist nicht abschließend zu verstehen, sondern soll nur Beispiele hervorheben.

(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 Erhaltung 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 Erhaltung 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) Erhaltungskosten, 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 Abs. 2 lit. (f) gilt entsprechend.

§ 12 Bauliche Veränderungen des Gebäudes

(1) Die Wohnanlage soll ein einheitliches und gepflegtes äußeres Erscheinungsbild vermitteln. Bauliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum bedürfen daher eines vorherigen Eigentümerbeschlusses oder können einem Wohnungseigentümer

durch Beschluss gestattet werden. Für die Beschlussfassung gilt § 20 WEG, für die Kostentragung bei baulichen Veränderungen gilt § 21 WEG.

(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 einschlägigen Regeln der Bautechnik von einem Fachunternehmen 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 und die Unbedenklichkeit der Baumaßnahme für die Statik und den Brandschutz des Gebäudes nachzuweisen. Diese Bescheinigungen sind von einem Tragwerksplaner, der Mitglied der Baukammer Berlin oder einer vergleichbaren Körperschaft deutschen Rechts sein muss, zu erstellen. Ist das Vorhaben nicht genehmigungspflichtig, ist ein Nachweis der Genehmigungsfreiheit vorzulegen. Für den Nachweis der Unbedenklichkeit der Baumaßnahme für die Statik des Gebäudes gilt:

aa) Wird nicht in die Statik des Gebäudes eingegriffen bzw. berührt die geplante Baumaßnahme die Statik des Gebäudes nicht, genügt eine Bescheinigung über das Fehlen eines Eingriffs in die Statik des Gebäudes bzw. eine Bescheinigung, die bestätigt, dass die geplante Baumaßnahme keine Auswirkungen auf die Statik des Gebäudes haben wird.

bb) Wird in die Statik des Gebäudes eingegriffen, ist eine Bescheinigung vorzulegen, wonach die Eingriffe bei fachgerechter Durchführung unbedenklich für die Statik des Gebäudes sind.

Die unter aa) und bb) genannten Bescheinigungen können Teil der Genehmigungsunterlagen sein.

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 einschlägigen Regeln der Bautechnik von einer Fachfirma ausgeführt wurden.

(3) Bei Erfüllung der in Absatz (2) genannten Voraussetzungenn sind die folgenden Maßnahmen unter Einhaltung der nachstehend beschriebenen Voraussetzungen ohne weiteres zulässig, wobei sich die Grenzen der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Maßnahmen nach den jeweils einschlägigen baurechtlichen Vorgaben und Grenzen bestimmen:

a) bauliche Verbindungen und Teilungen

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

b) bauliche Trennungen

Raumeigentumseinheiten, die durch Herstellung von Öffnungen bzw. Deckendurchbrüchen miteinander verbunden bzw. abweichend aufgeteilt worden sind, dürfen von den jeweiligen Eigentümern im eigenen Namen und auf eigene Kosten durch Entfernen der eingebauten Treppen und fachgerechtes Schließen der hergestellten Wand- und/ oder Deckenöffnungen wieder getrennt und baulich verselbständigt werden.

c) Ver- und Entsorgungsleitungen

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

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

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

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

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

Soweit ein Raumeigentümer in den Fußbodenaufbau eingreift, so steht der Durchführung dieser Maßnahmen nicht entgegen, dass Gemeinschaftseigentum betroffen ist. Die Durchführung solcher Maßnahmen ist jedoch zuvor dem Verwalter anzuzeigen. Dieser kann die Durchführung untersagen, wenn baurechtliche oder statische Bedenken bestehen. Alle Maßnahmen sind von Fachfirmen durchzuführen, das betroffene Gemeinschaftseigentum muss anschließend mindestens in gleicher Güte und Beschaffenheit wieder hergestellt werden. (4)

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. Dies gilt auch für die Schaufensteranlgen der Gewerbeeinheiten einschließlich deren Um- und Neugestaltung. (5)

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 Erdgeschosseinheiten für die Herstellung einer Verbindung zu der angrenzenden Garten-/ Hoffläche dies jedoch nur dann, wenn an der jeweiligen Garten-/ Hoffläche 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. (6)

Die Eigentümer der Erdgeschosseinheiten 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 ¾ aller stimmberechtigten Miteigentumsanteile korrigiert werden.

e) der teilende Eigentümer ist berechtigt, im Dachgeschossbereich des 3. OG (Aufgang Brüderstraße 4a) weitere Abstellräume auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu errichten und dabei in das Gemeinschaftseigentum einzugreifen.

(4) Soweit sich bei der Ausnutzung der in den vorstehenden Absätzen 2 und 3 eingeräumten Berechtigungen zu Baumaßnahmen wider Erwarten eine (ergänzende) Zuständigkeit der Eigentümer gemäß § 22 WEG ergeben sollte, gilt die gesetzliche Vorgabe mit der Maßgabe, dass über die Zulässigkeit sowie über Art und Umfang baulicher Veränderungen am Gemeinschaftseigentum die Eigentümerversammlung durch einfachen Mehrheitsbeschluss entscheidet.

(5) 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.

(6) 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 berechtigte Mietminderungen zu erstatten.

(7) 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.

(8) 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; die Zusammenlegung ist auf maximal 5 Einheiten beschränkt.

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.

(9) 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 Gesamteigentümergemeinschaft mit einer Mehrheit von ¾ 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.

(10) 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 ein Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, den vor dem Schadenseintritt bestehenden Zustand wiederherzustellen. Das gilt nicht bei Vorliegen der Voraussetzungen nach § 22 WEG.

(2) Soweit die Wiederherstellungskosten nicht anderweitig gedeckt sind, trägt jeder die Kosten für die Wiederherstellung seines Sondereigentums einschließlich der ihm zur Sondernutzung zugewiesenen Teile des Gemeinschaftseigentums (bei mehreren Sondernutzungsberechtigten nach dem Verhältnis ihrer Nutzungsberechtigung) sowie die Kosten für die Wiederherstellung des Gemeinschaftseigentums nach Maßgabe eines vom Verwalter aufzustellenden Zahlungsplanes entsprechend den in § 6 aufgestellten Regeln für die Instandhaltung und Instandsetzung.

§ 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 der tatsächlich

vorhandenen Wohn- und Nutzfläche (ohne Einbeziehung der Terrassen und Balkone) zueinander 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 tatsächlich vorhandenen Wohn- und Nutzfläche (ohne Einbeziehung der Terrassen und Balkone) 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) entfällt

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.
- eine Elemtarschadenversicherung

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 tatsächlich vorhandenen Wohn- und Nutzfläche (ohne Einbeziehung Terrassen und Balkone) zueinander 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 Wohnungseigentümergemeinschaft 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 Wohnungseigentümergemeinschaft (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 Hausgeldschuldnern 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 Eigentümerversammlung 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 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 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 Betrag des dann aktuellen einjährigen Hausgeldbetrages um mehr als 50% kann der Verwalter von dem betroffenen Sondereigentümer verlangen, dass dieser seine Zwangsvollstreckungs-unterwerfung der aktuellen Höhe des 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) Der Verwalter wird von den Wohnungseigentümern bestellt und abberufen.

(2) Der Verwaltervertrag ist von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer stets so abzuschließen, dass die Verwaltervergütung für jedes Wohnungseigentum gleich bemessen ist. Werden Sondereigentumseinheiten baulich miteinander verbunden und dementsprechend zusammenhängend genutzt, gelten diese Einheiten hinsichtlich der Verwaltungskosten erst mit Zusammenlegung auch im Rechtssinne durch Zusammenführung in einem Grundbuchblatt unter Bildung eines einheitlichen Miteigentumsanteils als ein Sondereigentum.

(3) Gemeinschaftliche Gelder sind auf Konten zu verwahren, die auf die „Wohnungseigentümergemeinschaft Neustädtische Straße 54/Brüderstraße 4/Brüderstraße 4a" lauten.

(4) Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus dem WEG, der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung, den gültigen Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümergemeinschaft sowie dem Verwaltervertrag und der gesondert zu erteilenden Verwaltervollmacht. Ergänzend gelten die gesetzlichen Regelungen über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag gemäß § 675 BGB.

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

(5) Der Verwalter vertritt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach § 9b WEG. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG. Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten des Verwalters durch Beschluss einschränken oder erweitern. Dem Verwalter obliegen im Rahmen der vorstehenden Bestimmungen bzw. in deren Ergänzung:

a) die Zuweisung von Keller-/Abstellräumen nach billigem Ermessen, soweit dieses Gemeinschaftseigentum sind und an ihnen keine Sondernutzungsrechte zumindest aufschiebend bedingt begründet worden sind;

b) der Abschluss der erforderlichen Versicherungsverträge - insbesondere der in § 14 Abs. 2 lit j) genannten Verträge, wobei bei Schadensversicherungen auf eine Deckung zum gleitenden Neuwert zu achten ist;

c) der Abschluss, die Änderung und Beendigung von Verträgen über

- die Beschäftigung eines Hausmeisters;
- die Abfallentsorgung
- die Lieferung von Heizwärme und/oder Warmwasserversorgung im Falle einer zentralen Versorgung;
- die Versorgung mit Rundfunk- und Fernsehempfang;
- die Gebäudereinigung und ggf. Gartenpflege;
- Wartung von Gebäudeteilen und Anlagen
- Stromversorgung der WEG Anlage (Allgemeinstrom)
- Verwendung/ Einspeisung alternativer Energien (z.B. Solar)

§ 17 Verwaltungsbeirat

(1) Die Wohnungseigentümer haben einen Verwaltungsbeirat mit einfacher Mehrheit zu wählen. Die Festlegung der Zahl der Beiratsmitglieder ist der Wohnungseigentümergemeinschaft zur Entscheidung durch Mehrheitsbeschluss zugewiesen. Hat der Verwaltungsbeirat mehrere Mitglieder, ist ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen.

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

(2) Der Verwaltungsbeirat hat den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben gemäß § 29 WEG zu unterstützen. Der Verwaltungsbeirat ist berechtigt, alle die WEG-Anlage betreffenden Bücher und Schriften des Verwalters einzusehen.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann mit einfacher Mehrheit beschließen, dass eine angemessene Haftpflichtversicherung für die Tätigkeit der Beiratsmitglieder und zu Lasten der gesamten Gemeinschaft abzuschließen ist.

(3) Die Mitglieder des Verwaltungsbeirats erhalten keine Vergütung, haben jedoch Anspruch auf Auslagenersatz

§ 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 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. Die Einberufung erfolgt in Textform.

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 in Textform unter Angabe des Zwecks und der Gründe von mehr als einem Viertel aller Sondereigentümer verlangt wird.

(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 Ziff. 1 eine Beschlussvorlage zu übersenden, aus der sich die genaue Beschreibung des Vorhabens unter Angabe des Grundes ergibt, verbunden mit

a) einer Schätzung der voraussichtlichen Kosten auf der Grundlage eines Angebotes,

b) einem Vorschlag zur Finanzierung der Maßnahme (z.B. durch Hausgelderhöhung oder aus Rücklagen)

c) einem Vorschlag zum zweckmäßigen Beginn und einer Einschätzung über die Dauer der Durchführung des Vorhabens, wobei über den konkreten Beginn und die tatsächliche Durchführung die Eigentümerversammlung entscheidet.

(3) Wenn die Eigentümerversammlung ordnungsgemäß einberufen wurde, ist die Beschlussfähigkeit unabhängig von der Zahl der anwesenden oder vertretenen Eigentümer 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; amtiert kein Verwalter oder ist er nicht anwesend, so soll ein Mitglied des Verwaltungsbeirats den Vorsitz übernehmen, sonst ein jeder Sondereigentümer. 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 / 1.000stel (in Worten: ein Tausendstel) 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 Stimmengleichheit 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.

d) Der Verwalter hat eine Kopie des Protokolls innerhalb von 14 Tagen nach der Versammlung an alle Sondereigentümer zur Kenntnisnahme zu übersenden.

(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.

(7) 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. USt. 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.

Diese Ermächtigung hat nur schuldrechtliche Wirkung.

- Ende der Anlage 3 –

Legende

G = Gemeinschaftseigentum

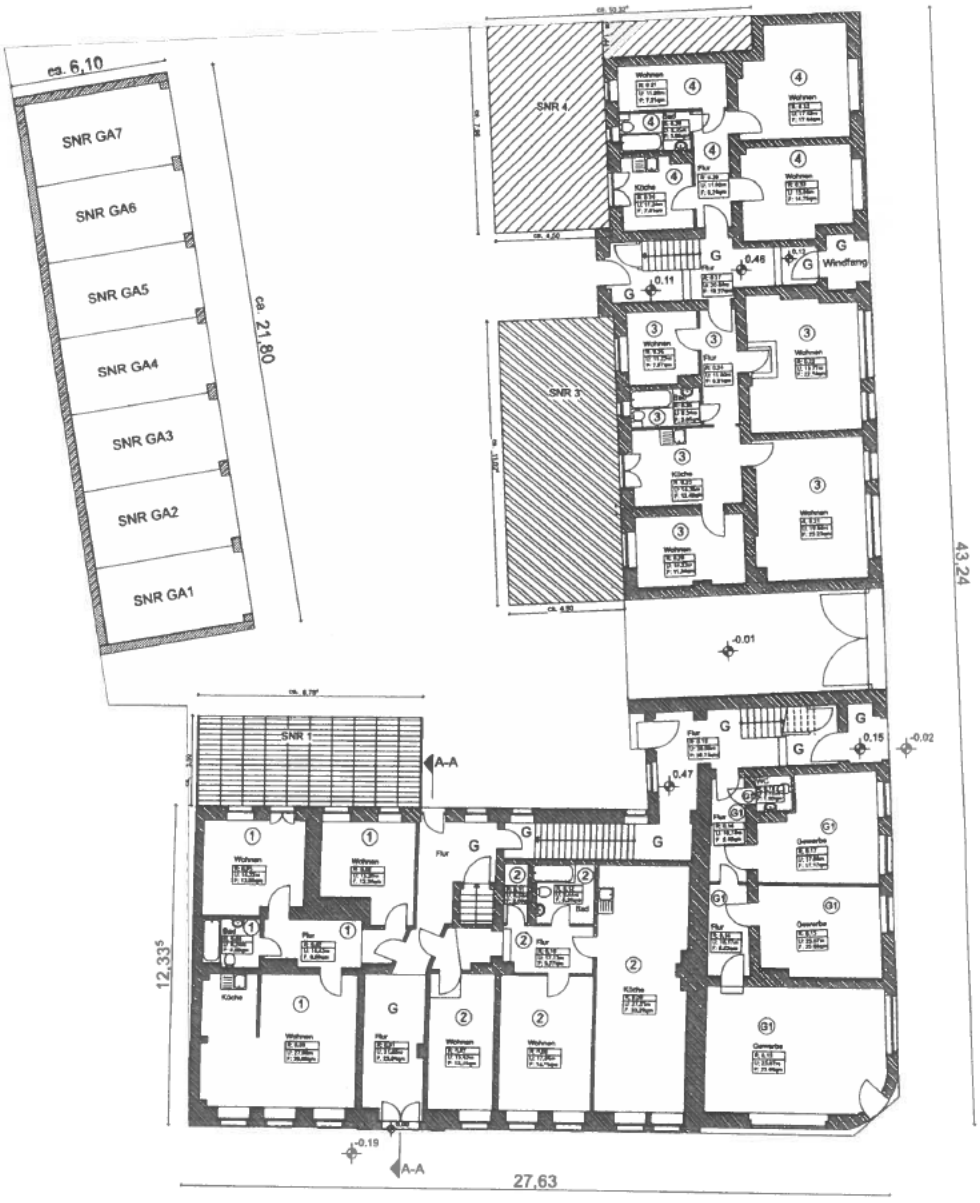
G1= Gewerbe 1

(1) = Wohnungseigentum
(die Wohnungseinheiten werden fortlaufend nummeriert)

SNR 1= Gemeinschaftseigentum mit Sondernutzungsrecht Garten; angrenzend am jeweiligen Sondereigentum

SNR GA= Gemeinschaftseigentum mit Sondernutzungsrecht Garage; fortlaufend nummeriert

—— Grundstücksgrenze



N

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

H			
G			
F			
E			
D			
C			
B			
A	Sondernutzungsrechtplanung	13.09.2023	Alm
	ÄNDERUNG	DATUM	NAME

BAUVORHABEN:

Brüderstraße 4, 4a / Neustädtische Heidestraße 54
14776 Brandenburg an der Havel

INGENIEUR BUERO MATTHIAS ALM GmbH

FORCKENBECKSTRASSE 9-11
HAUS 201 A
14199 BERLIN

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

T_+49 (0) 30 521 070 710
F_+49 (0) 30 521 070 713

☒ Matthias Alm (M.Eng.)
95880 Baukammer

M. Alm M.Eng.
Mitglied
95880
Bauvorlageberechtigt
BR. LANDESSTÄDTISCHE INGENIEURKAMMER
BEGATENDER INGENIEUR

Unterschrift

UVZ Nr. R 413 / 2023

Eigentümer

[redacted]

ABGESCHLÖSSENHEITSPLANUNG

DARSTELLUNG:

Sondernutzungsrecht EG

SNR

DATEI:	2023_09_12 Neustädtische Heidestraße 54 SNR.pln		
PROJEKT-NR.:	MA_22_45_Neustädtische Heidestraße 54		
BEARBEITER:	Alm	DATUM:	18.09.2023
MASSSTAB:	1:200 (A3)	BLATT-NR.:	13

Anlage 4 zur Urkunde des Notars Holger Rickmann

Umstehende Abschrift stimmt mit der mir vorliegenden Urschrift wörtlich überein und wird hiermit beglaubigt.

Berlin, 05.10.2023

Schröter, Notarvertreter